



REDE

DES

VORSTANDSVORSITZENDEN DER GAG IMMOBILIEN AG

DIPL. OEC. **UWE EICHNER**

ZUR ORDENTLICHEN **HAUPTVERSAMMLUNG**

DER GAG IMMOBILIEN AG

AM **1. JUNI 2012**

ES GILT DAS GESPROCHENE WORT.

Herzlich willkommen!



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Freundinnen und Freunde unseres Unternehmens

ein herzliches Willkommen bei der Jahreshauptversammlung 2012 der GAG Immobilien AG, auch im Namen meiner beiden Vorstandskolleginnen Kathrin Möller und Sybille Wegerich. Schön, dass Sie wieder so zahlreich erschienen sind. Viele von Ihnen haben sicherlich schon mehr Hauptversammlungen als ich erlebt, aber ich kann Ihnen schon jetzt versprechen, dass diesmal das eine oder andere etwas anders wird.

anders und besser.

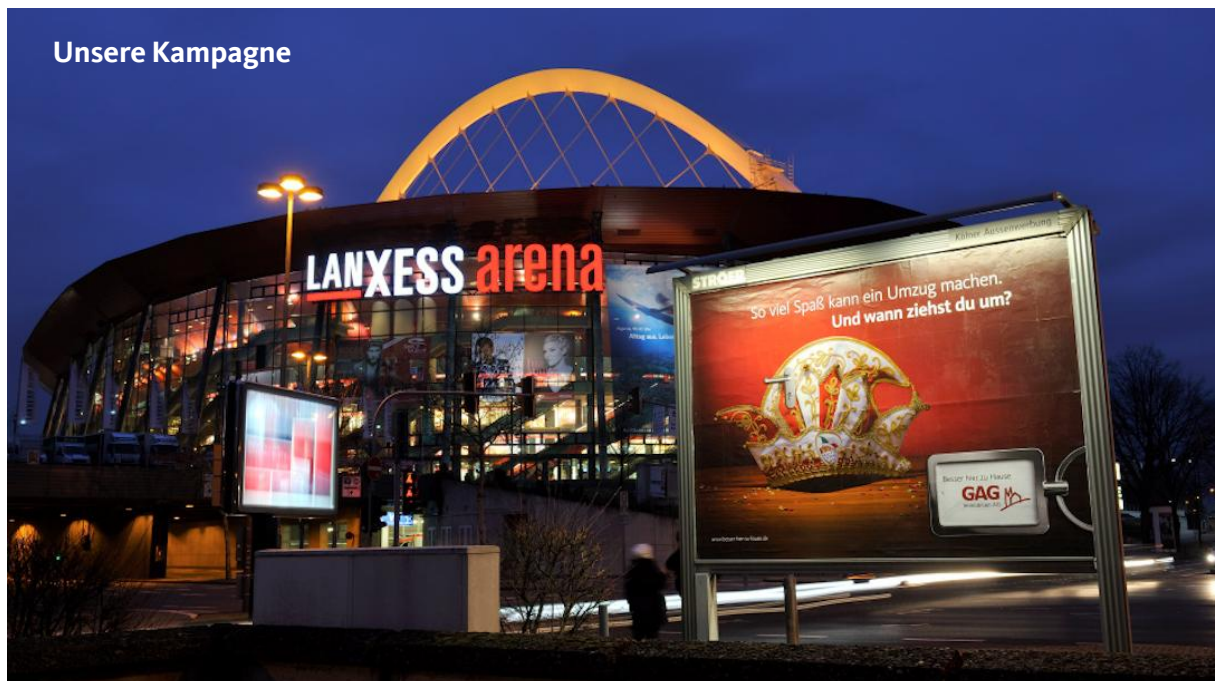


„Anders und besser“ – unter dieses Motto haben wir auch den Geschäftsbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gestellt. Wir sind anders gestartet ins vergangene Jahr 2011 mit einer Reihe neuer Ideen und Vorhaben, und wir waren am Ende besser. Es war kein gutes Jahr für die GAG – es war ein sehr gutes Jahr, eines der besten in unserer Geschichte.

Die Zahlen und Fakten, die das bekräftigen, werde ich Ihnen im Verlauf meiner Rede präsentieren. Lassen Sie mich aber zunächst noch ein paar Worte darüber verlieren, warum es für uns wichtig ist, anders zu sein, warum es für uns notwendig ist, besser zu sein und zu werden. Anders sein als andere, das ist für Jugendliche sehr oft der Antrieb, sich abzugrenzen, zu rebellieren, das Bestehende in Frage zu stellen. Nun wird die GAG schon bald 100 Jahre alt. Jugendliche Rebellion passt da nicht so ganz, das nimmt uns keiner ab. Wir sind nicht der James Dean der Kölner Immobilienwirtschaft!

Gleichwohl schauen wir jedes Jahr aufs Neue, was wir anders machen können, wo wir zulegen können, wo wir bei uns selbst Bestehendes in Frage stellen können und vielleicht auch müssen. Nicht, um einfach nur anders zu sein, sondern um besser zu werden. Es ist immer leicht zu sagen „Wir haben alles

richtig gemacht“. Vor allem, wenn man mit einem der besten Ergebnisse der GAG-Geschichte aufwarten kann. Auf dem Weg dahin mussten wir aber einiges anders und vor allem vieles besser machen, damit es richtig wurde. Wir haben uns dabei natürlich auf unsere Stärken besonnen, aber wir haben auch kritisch auf unsere Schwächen geschaut, Optimierungspotenziale ermittelt und die Stellschrauben für nachhaltige Verbesserungen gesucht. An einigen davon haben wir kräftig gedreht. Und mit demselben kritischen Blick sind wir auch in dieses Jahr gegangen. Denn so schön ein hervorragendes Ergebnis auch ist: Es ist zugleich eine Herausforderung, am Ende des folgenden Jahres mindestens wieder genauso gut da zu stehen.



Was haben wir im vergangenen Jahr verändert? Wir sind deutlicher, klarer und vor allem selbstbewusster nach außen aufgetreten! „Besser hier zu Hause“ – ich gehe mal davon aus, dass jedem von Ihnen die Kernaussage unserer Imagekampagne in der einen oder anderen Form begegnet ist. Bei der Hauptversammlung im vergangenen Jahr fiel der Startschuss für diese Kampagne. Einen Eindruck davon, wie die kreativen Ideen umgesetzt wurden, haben Sie in dem kleinen Film am Anfang gesehen. Die Plakate mit

wechselnden Motiven waren in den vergangenen zwölf Monaten beinahe durchgängig im Kölner Stadtgebiet zu sehen. Mit Radiospots und Anzeigen haben wir zusätzlich auf uns aufmerksam gemacht.

Und die Kölnerinnen und Kölner haben uns wahrgenommen. Unser Bekanntheitsgrad ist in den vergangenen Monaten weiter gestiegen, mehr Menschen verbinden die GAG mit gutem Wohnen. Deshalb werden wir auch mit Blick auf unser Jubiläumsjahr 2013 die Kampagne weiterführen und den Menschen in dieser Stadt mit konkreten Beispielen zeigen, dass wir erster Ansprechpartner sind, wenn es um eine Wohnung, wenn es um ihr Zuhause geht.

Projekt „Zukunft der GAG“



KUNDENCENTER NORD

- 1 Amsterdamer Straße 191, 50735 Köln
- 2 Havelstraße 24, 50765 Köln

KUNDENCENTER WEST

- 3 Görlinger Zentrum 3, 50829 Köln
- 4 Am Rosengarten 85, 50827 Köln

KUNDENCENTER SÜD

- 5 Ferdinand-Schmitz-Straße 4, 50969 Köln

KUNDENCENTER NORD-OST

- 6 Heinz-Kühn-Straße 43, 51067 Köln
- 7 Rudolf-Clausius-Straße 2, 51065 Köln
- 8 Ricarda-Huch-Straße 31, 51061 Köln

KUNDENCENTER SÜD-OST

- 9 Kanebäcker Straße 1a, 51105 Köln
- 10 Oranienstraße 129b, 51103 Köln

NEUVERMIETUNG

- 11 Gürzenichstraße 19, 50667 Köln

HAUPTVERWALTUNG

- 12 GAG Immobilien AG
Josef-Lammerting-Allee 20-22
D-50933 Köln

Was haben wir besser gemacht im vergangenen Jahr? Auf der Hauptversammlung 2011 habe ich Ihnen das Projekt „Zukunft der GAG“ vorgestellt. Nach den Vorbereitungen, die bereits in 2010 ihren Anfang genommen haben, begann im Sommer vergangenen Jahres die Umsetzungsphase. Nach und nach wurden die bisherigen elf Geschäftsstellen zu fünf Kundencentern zusammengefasst. Die Spezialisierung und die

Konzentration von Know-how, die notwendig sind, um Erlösschmälerungen erfolgreich abzubauen und Leerstände nachhaltig zu senken, haben bereits gegriffen. Es gab sicherlich in der Anfangszeit einige Schwierigkeiten. Vor allem das Mehr an Service, das wir unseren Mieterinnen und Mietern mit der Umstrukturierung angekündigt haben, kam zu Beginn nicht so zum Tragen, wie wir uns das gewünscht haben. Diese Anfangsphase war für uns jedoch auch ein Lernprozess. Auch da gab es eine Reihe von Punkten, an denen wir aufgrund der Erfahrungen anders und besser geworden sind. Mittlerweile ist die Umsetzungsphase abgeschlossen, das ambitionierte Vorhaben ist in den Kundencentern und für unsere Kundinnen und Kunden Alltag geworden. Auch die beiden neuen Abteilungen Neuvermietung und Forderungsmanagement haben sich zu wertvollen Instrumenten entwickelt, mit denen wir einerseits die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden steigern, andererseits die wirtschaftliche Basis unseres Unternehmens festigen und ausbauen können. Und wie so oft sind die kritischen Stimmen, die lieber am Bestehenden festgehalten hätten, nach und nach verstummt. Die Warnung, unser Service könne sich durch die Konzentration auf fünf Kundencenter verschlechtern, hat sich nicht bewahrheitet. Im Gegenteil: Durch die Umstrukturierung sind wir in der Lage, unsere Präsenz in den Wohngebieten noch weiter auszubauen. Neben den bisherigen Anlaufstellen konnten wir zusätzliche Außenbüros mit festen Sprechzeiten einrichten, und wir werden dieses Angebot noch weiter ausbauen. „Alle haben gesagt: ‚Das funktioniert nicht‘. Dann kam einer, der wusste das nicht und hat es einfach gemacht.“ Dieser Spruch trifft auch auf unser Projekt „Zukunft der GAG“ zu. Wir haben das Bestehende in Frage gestellt, wir haben an einigen Stellschrauben gedreht und damit die projektierte Zukunft der GAG einfach zur erfolgreichen, zur besseren Gegenwart gemacht.

Was haben wir noch anders und besser gemacht im vergangenen Jahr? Auch mit einer Reihe von kleinen Schritten haben wir uns voran bewegt und weiter entwickelt. Wir sind nach wie vor aktiv beteiligt beim Modellprojekt „Altersgerecht umbauen“, bei dem wir schon heute nach Lösungen suchen, um morgen den Herausforderungen des demographischen Wandels zu begegnen. Und wir sind nach wie vor aktiv bei der Schaffung neuer Wohnformen: Wir sind führend bei den Mehrgenerationenprojekten in dieser Stadt und wir sind führend bei der Einrichtung von Wohngemeinschaften für demenzkranke Menschen. Sechs dieser WGs sind unter Regie der GAG bereits im ganzen Stadtgebiet entstanden, die siebte wird im Sommer in Stammheim eröffnet. Und mit dem Anerkennungspreis der Erich und Liselotte Gradmann-Stiftung haben wir für unsere Demenz-WG „Zum Rosengärtchen“ in Bickendorf eine kleine, aber feine Auszeichnung erhalten. Für uns Ansporn und Verpflichtung, uns auch weiterhin in diesem Bereich zu engagieren, verbunden mit der Hoffnung, dass unser Anderssein in diesem Nischenbereich Nachahmer findet.

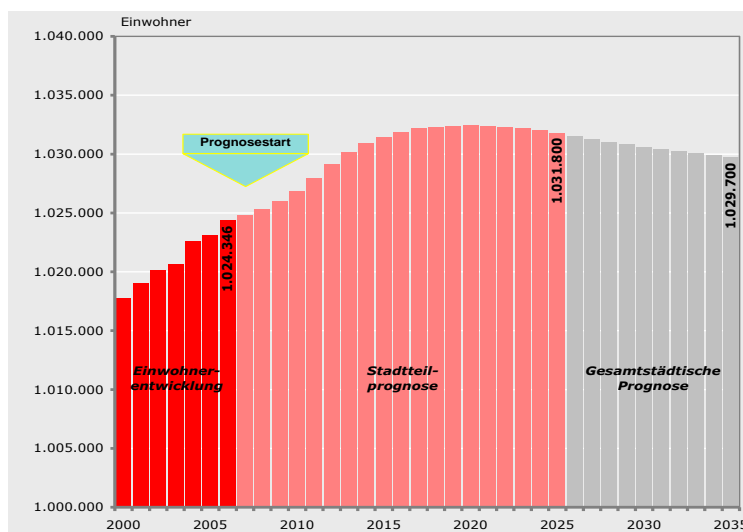
Diese Dame



haben wir bei der Besichtigung unserer Demenz-WG in Vingst auf jeden Fall schon überzeugt. Und auch im vergangenen Jahr haben wir wieder mit einer Vielzahl von kleinen bis größeren Maßnahmen, von lokalen und begrenzten Aktionen bis hin zu flächendeckenden Projekten in der ganzen Stadt die Nachbarschaften in unseren Quartieren gestärkt, jungen und alten Menschen neben Wohn- und Lebensraum eine Perspektive geboten und damit nachhaltig für eine Stabilität in unseren Siedlungen gesorgt.

Dieses vielfältige Engagement, dieses Bestreben, in möglichst vielen Bereichen anders zu sein und besser zu werden, ist die tragende Säule unserer Rolle als Nummer eins auf dem Kölner Wohnungsmarkt. Ein Markt, der auf den ersten Blick diese permanenten Anstrengungen gar nicht zu erfordern scheint.

Bevölkerungsprognose für die Stadt Köln bis 2035



Quelle
 Amt für Stadtentwicklung und Statistik
 Statistisches Informationssystem

Bei der demografischen Entwicklung schwimmt Köln auch weiterhin gegen den Strom: Während die Bevölkerungszahlen in vielen Städten und Regionen schrumpfen, wächst die Rheinmetropole munter weiter. Nach den statistischen Berechnungen der Stadt wird bis 2025 mit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf nahezu 1,1 Millionen gerechnet. Als Universitäts- und Medienstandort haben Köln und die Region vor allem auf junge Menschen

eine hohe Anziehungskraft. Menschen, die sich hier niederlassen, um zu leben, zu lernen und zu arbeiten. Menschen, die natürlich auch wohnen wollen. Und da macht Köln in der bundesweiten Entwicklung der Ballungsgebiete leider keine Ausnahme mehr. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum steht nur ein begrenztes Angebot zur Verfügung, da die Neubauleistungen schon seit Mitte der 90er Jahre mit dem wachsenden Bedarf nicht mehr Schritt halten. Eine Studie der EBZ Business School in Bochum kommt sogar zu dem Schluss, dass Deutschland wieder eine Wohnungsnot hat. Die Angebotsmieten als Indikator dieser starken Nachfrage sind seit 2007 im Durchschnitt aller kreisfreien Städte um 11 % gestiegen. Mit knapp 540.000 Wohnungen Ende 2010 ist der Bestand in Köln leicht gestiegen, die Anzahl der preisgünstigen, geförderten Wohnungen jedoch, wie schon in den Vorjahren, weiter rückläufig.

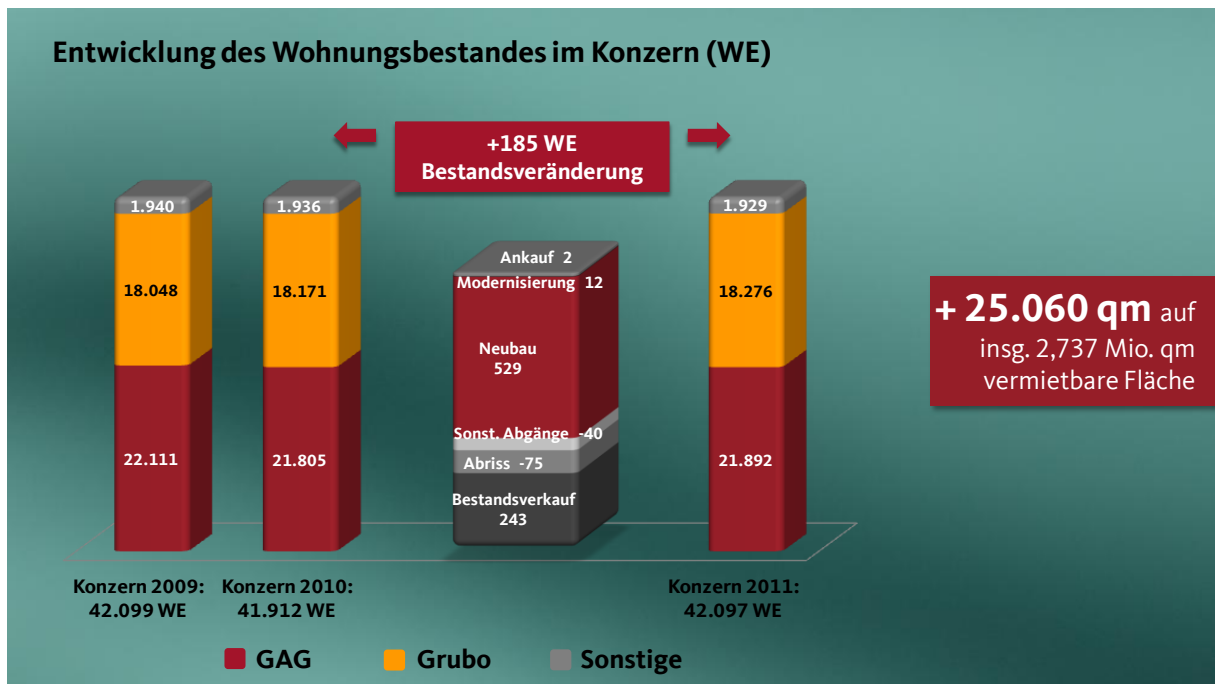
Was also wäre naheliegender, als sich zurückzulehnen, die starke Nachfrage auch mit dem letzten zur Verfügung stehenden Quadratmeter zu befriedigen und das Klingeln in der Kasse zu genießen? Es wäre kurzfristig ein Goldrausch, langfristig aber ein Fiasko – für uns, für die Mieterinnen und Mieter und für die Stadt. Trotz der hohen Nachfrage wandeln sich auch die Bedürfnisse und Ansprüche der Menschen, die eine Wohnung suchen. Es leben immer weniger Personen in einem Haushalt und die werden – trotz der hohen Anziehungskraft Kölns auf junge Menschen – immer älter. Wohnungsgrößen, passende Zuschnitte und die Barrierefreiheit sind hier wichtige Faktoren, um sich abzuheben und der Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt die entscheidende Nasenlänge voraus zu sein. Die Frage der Energieeffizienz wird immer bedeutender bei der Entscheidung für oder gegen eine Wohnung, weshalb ein Zurücklehnen gerade auf diesem Feld fatal wäre. Auch beim Service für die Kundinnen und Kunden nehmen die Ansprüche zu. Ansprüche, die wir mehr als erfüllen müssen, um unsere qualitative Marktführerschaft zu erhalten und auszubauen.

Quantitativ sind wir ebenfalls an der Spitze in Köln. Daher wirken sich unsere Entscheidungen und unsere Strategie nicht nur auf unsere Bestände, sondern auch auf die Strukturen und sozialen Geflechte in ganzen Stadtvierteln aus. Hier übernehmen wir eine wichtige Steuerungsfunktion mit Effekten für die ganze Stadt. Ein Nachlassen unseres Engagements für stabile Nachbarschaften und für ein angemessenes Wohnumfeld hätte spürbar negative Folgen für die ganze Stadt – für den sozialen Frieden, die Zufriedenheit der Menschen und als Folge für das Renommee der Rheinmetropole als lebenswertes Zuhause. Unsere unternehmerischen Entscheidungen leiten sich ab aus einer Synthese ökonomischer, sozialer und ökologischer Kriterien. Rendite und Nutzen für die Stakeholder sind dabei zwei Seiten einer Medaille, die insbesondere für uns als regional- und standortpolitisch gebundenes Unternehmen betriebswirtschaftliche Leistungsfähigkeit und den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren gleichermaßen zur ökonomischen Voraussetzung für den Erfolg unseres Geschäftsmodells machen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, ich habe eingangs von einem der besten Geschäftsjahre in der Geschichte der GAG gesprochen. Dafür werde ich nun den Beweis antreten und Ihnen die Zahlen für das Geschäftsjahr 2011 präsentieren.



Beginnen möchte ich mit den Umsatzerlösen des Konzerns, bei denen wir besser abgeschnitten haben als im vergangenen Jahr. In Summe 296,5 Millionen Euro, das bedeutet einen Anstieg in Höhe von 6,4 Millionen Euro oder 2,23 Prozent. Dieses Plus ist fast ausschließlich auf ein besseres Ergebnis bei der Bewirtschaftung unserer Bestände zurückzuführen. Mit 279,1 Millionen Euro sind die Umsatzerlöse der Bewirtschaftung zum vierten Mal in Folge gestiegen. Die ebenfalls leicht ansteigend ausgewiesenen Zuwendungen der öffentlichen Hand sind die nach IFRS bewerteten und zuzurechnenden Anteile aus der Darlehensbewertung, die sich bei der theoretischen Aufgabe der Mietpreisbindungen in Höhe von 19,2 Mio. Euro ergeben würden. Dass der Umsatz nicht noch stärker gestiegen ist, liegt an der nach wie vor rückläufigen Umsatzentwicklung im Bauträgersgeschäft. Mit 14,4 Millionen Euro konnten wir zwar ein leichtes Plus gegenüber 2011 verzeichnen, sind aber nach wie vor von den Größenordnungen der Vorjahre, als dieses Segment mit Umsätzen von mehr als 30 Millionen Euro zum Ergebnis beitrug, weit entfernt. Hier gilt insbesondere: Die nachhaltige Sicherung der Erträge ist höher zu bewerten als die Umsatzmaximierung.



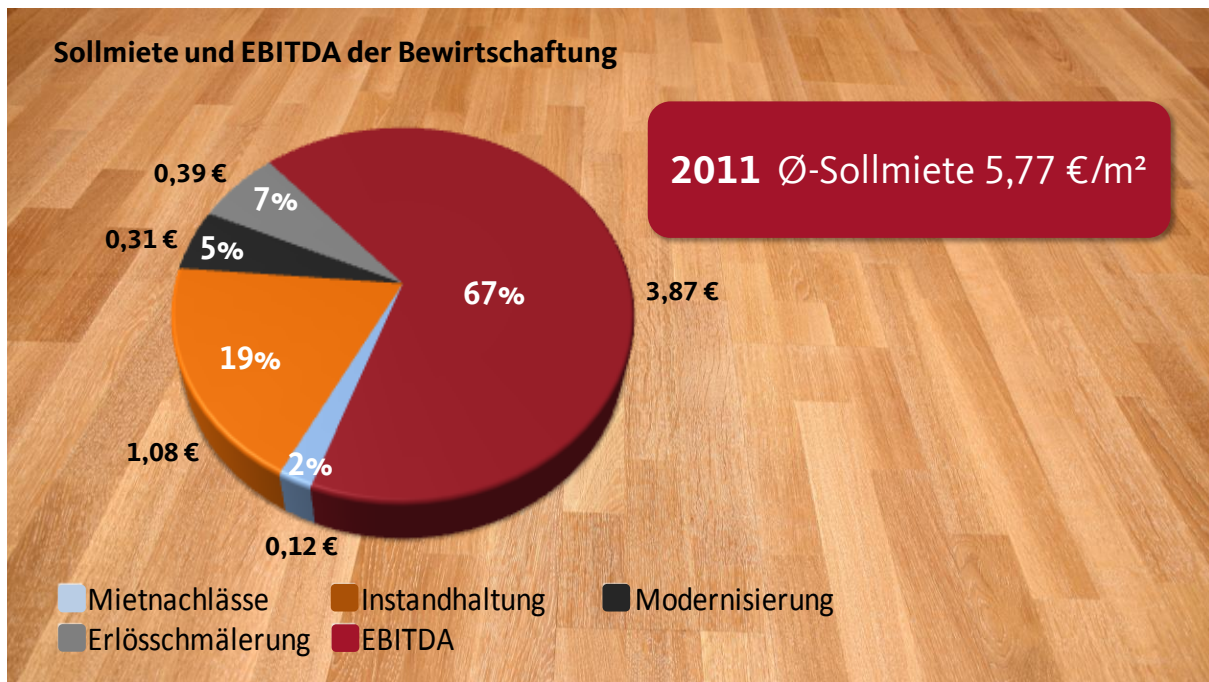
Nicht nur die Umsatzerlöse aus der Bestandsbewirtschaftung, auch der Bestand selbst ist im abgelaufenen Geschäftsjahr gewachsen. Der Wohnungsbestand des gesamten GAG-Konzerns ist gegenüber dem vorherigen Jahr um 185 Einheiten auf 42.097 Wohnungen angestiegen. Die zu vermietende Gesamtfläche wuchs um mehr als 25.000 qm von rund 2,71 Millionen qm auf fast 2,74 Millionen qm. Der Zuwachs ist überwiegend auf den Neubau von 529 Wohnungen zurückzuführen. Dem gegenüber stehen im Wesentlichen 243 verkaufte Wohneinheiten, zum Großteil im Rahmen des Projekts „Mieter werden Eigentümer“, 75 abgerissene Wohnungen und 40 sonstige, portfoliobedingte Verkäufe. Auf die Zugänge durch Neubau werde ich im Rahmen der Investitionen im späteren Verlauf noch einmal eingehen.

Mit den neu errichteten Wohnungen liegen wir etwas über dem Niveau des Vorjahres. Grundsätzlich aber ist eine Größenordnung um 500 neue Wohnungen jährlich die Leistung, die wir zur Wohnraumversorgung in Köln beitragen können – nicht mehr und nicht weniger. Diese Zahl kann die GAG aus eigener Kraft und wirtschaftlich vertretbar realisieren, ohne dabei auf

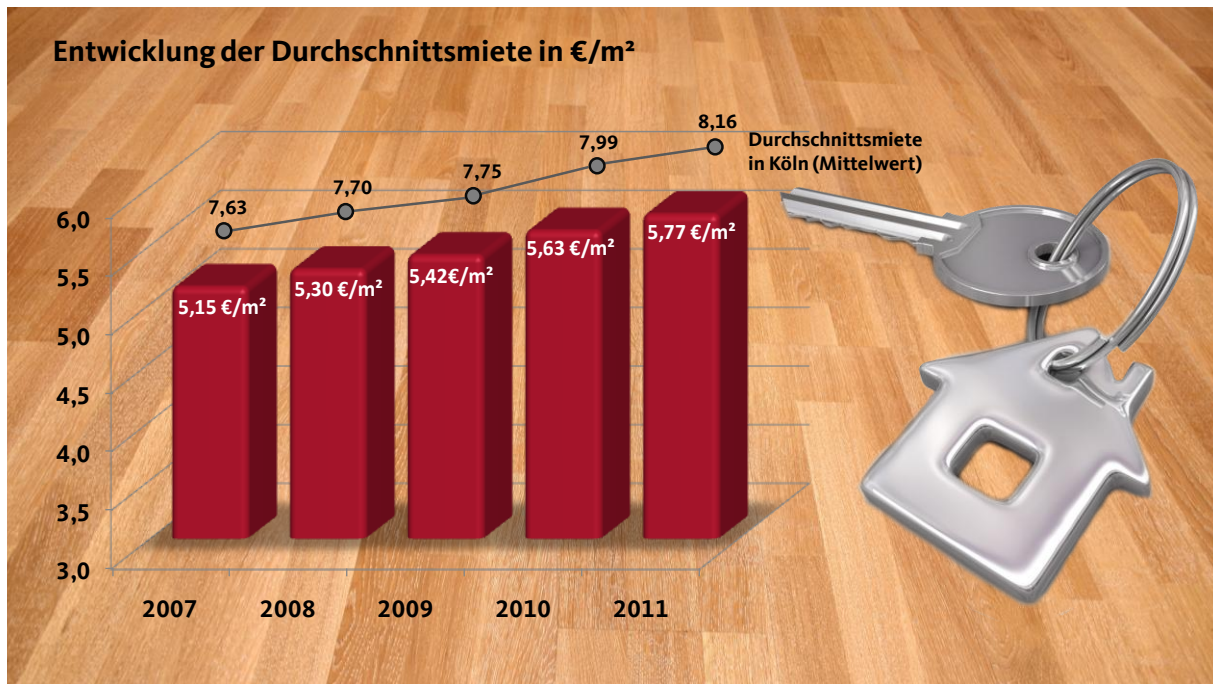
lange Sicht in eine Schiefelage zu geraten. Sicherlich sind wir damit vom notwendigen Zuwachs für Köln und von politischen Wunschvorstellungen ein ganzes Stück weit entfernt. Man muss aber klar und offen sagen: Wer mehr Wohnungen will, muss auch die Voraussetzungen dafür schaffen, dass sie gebaut werden. Das betrifft sowohl finanzielle Anreize für den Bau selbst als auch Unterstützung und Förderung bei der Bereitstellung der dafür notwendigen Grundstücke. Für günstige Wohnungen in ausreichender Menge werden auch erschwingliche Grundstücke benötigt. Das neue Wohnungsbauförderungsprogramm der Stadt Köln ist sicherlich ein Schritt in die richtige Richtung. Ob die dafür zur Verfügung stehenden 35 Millionen Euro ausreichen, wird sich insbesondere durch die Ausprägung der Bedingungen noch zeigen müssen. Nicht nur wir, sondern die gesamte Kölner Wohnungswirtschaft wird die weitere Entwicklung in diesem Bereich genau beobachten. Und mit der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen, der ArGe, die rund 25 % des Mietwohnungsbestandes in Köln repräsentiert, gibt es auch die dafür notwendige Interessenvertretung, die hier eingreifen und nachsteuern kann. Zur neuen Vorsitzenden der ArGe wurde übrigens vor drei Wochen meine Kollegin Kathrin Möller gewählt. Dazu meinen herzlichen Glückwunsch. Ich bin mir sicher, dass sie die bisherige positive Arbeit der Gemeinschaft ebenso zuverlässig wie erfolgreich fortführt und Forderungen der Kölner Wohnungswirtschaft gegenüber der Stadt und ihren politischen Spitzen noch deutlicher vertreten kann und wird.



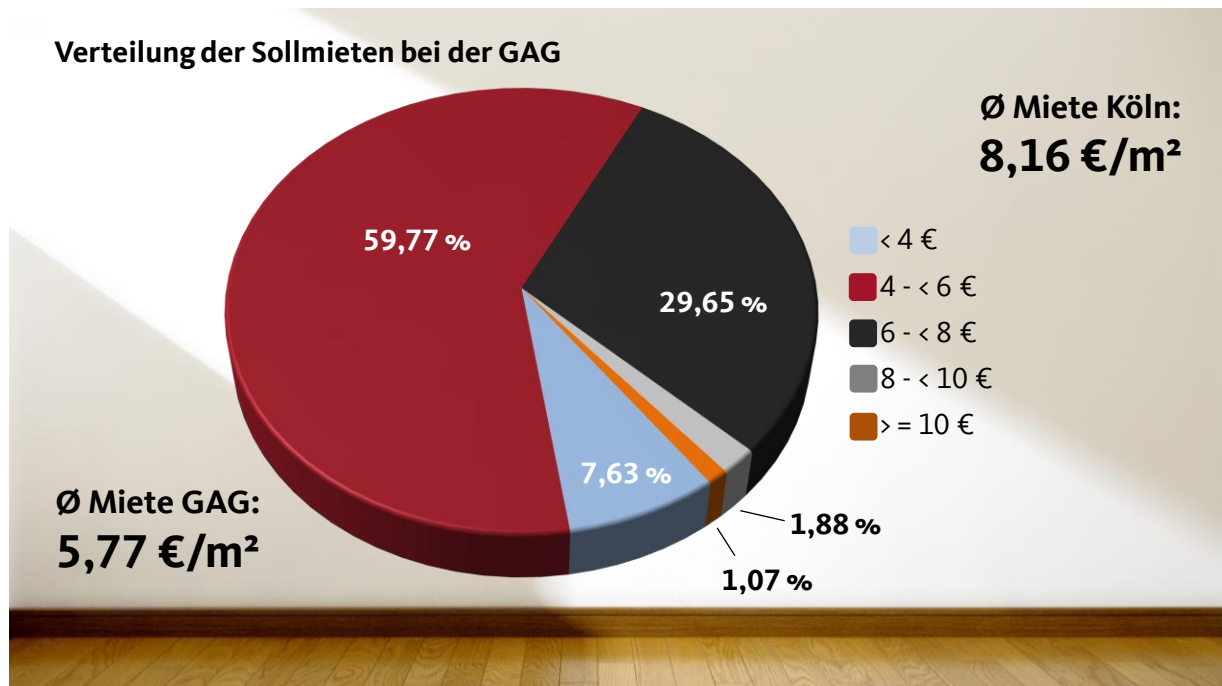
Die entscheidende Größe zur Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens ist nicht, wie in manchen Branchen üblich, der Umsatz, sondern nach wie vor die Entwicklung der Sollmieten. Nach den guten Ergebnissen schon in den Vorjahren konnten wir in diesem Bereich noch einmal kräftig zulegen. Die Sollmieten, unsere Haupteinnahmequelle, stiegen um rund 4,2 % oder 7,9 Millionen Euro auf 197,8 Millionen Euro an. Das Wachstum resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungen sowie den fertig gestellten und bezogenen Neubauten, was rund 5,2 Millionen Euro oder fast zwei Drittel der Mehreinnahmen ausmachte, und aus Mietanpassungen in den modernisierten Beständen. Hier verzeichneten wir einen Zuwachs von knapp 3,4 Millionen Euro



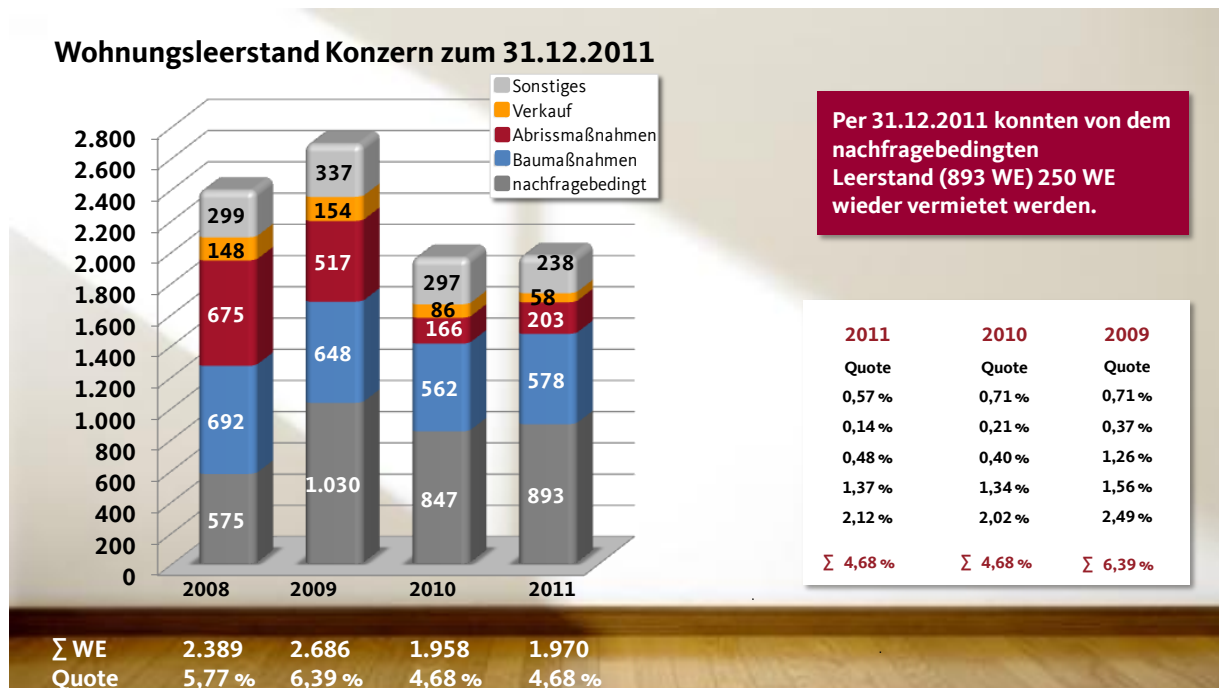
Durch die entsprechenden Erlöse sind unsere durchschnittlichen Mieten von Jahr zu Jahr seit 2005 stetig steigend. Für das Geschäftsjahr 2011 erreichten wir, gemessen an den uns zur Verfügung stehenden Flächen, durchschnittlich 14 Cent oder 2,5 % Mehrerlöse und liegen jetzt im Schnitt bei insgesamt 5,77 Euro je qm vermietbarer Wohn- und Nutzfläche. Der positive Beitrag ist auch auf das System der Neuvertragsmiete zurückzuführen, das ich Ihnen bereits in den vergangenen Jahren vorgestellt habe. Mit der Neuvertragsmiete können wir eine marktgerechte Miete im frei finanzierten Bestand erzielen und unternehmensweit eine abgestimmte Neuvertragsmiete in operativer Umsetzung, Planung und Wertermittlung verwenden. Von diesen 5,77 Euro pro qm verbleibt uns nach Abzug der Kosten für Instandhaltung, Modernisierung sowie abzüglich der Mietnachteile und Erlösschmälerungen immer noch eine Ist-Miete in Höhe von 3,87 Euro je qm. Das sind 21 Cent mehr als im Vorjahr. Und von diesem Geld müssen wir unsere Abschreibungen, Zinsen und Verwaltungskosten sowie Ausschüttungen decken.



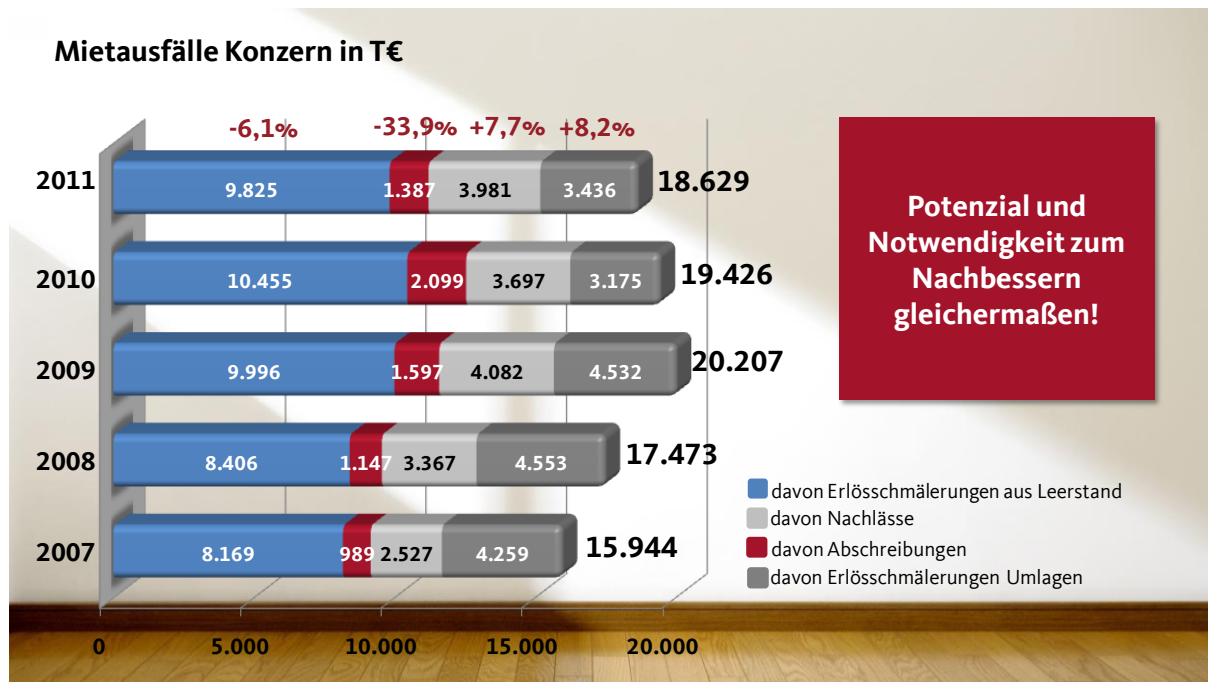
Lassen Sie mich an dieser Stelle aber eines betonen, meine Damen und Herren: Wohnen bei der GAG ist nach wie vor erschwinglich. Im Vergleich zur Durchschnittsmiete auf dem Kölner Markt sind wir mit unseren Quadratmeterpreisen immer noch etwa 2,50 Euro günstiger. Und dieser Kölner Durchschnittswert wird durch unsere Mieten ja erheblich nach unten korrigiert. Wenn Sie sich die Wohnungsanzeigen im Internet oder in Tageszeitungen anschauen, werden Sie schnell feststellen, dass 10 Euro und mehr als Kaltmiete mittlerweile der Einstiegspreis für frei finanzierte Wohnungen in Köln geworden sind.



Und unsere durchschnittlichen Mietsteigerungen sind auch fast ausschließlich die Folge von Modernisierungen und Neubauten. Im Bestand haben wir die Mieten so gut wie gar nicht erhöht. Immer noch vermieten wir das Gros unserer Wohnungen – 25.161 Einheiten – zu einem Preis zwischen vier und sechs Euro pro Quadratmeter. Weitere 12.481 Wohnungen sind für einen Quadratmeterpreis von sechs bis acht Euro noch unter dem Kölner Durchschnitt vermietet. Die Zahl der Wohnungen, die acht Euro und mehr kosten, ist mit 1244 verschwindend gering und macht weniger als 3 % unseres gesamten Bestandes aus. Sie sehen, auch in diesem Punkt sind wir anders.



Bei einer weiteren wichtigen Kennzahl, die der Leerstandsentwicklung, sind wir noch nicht besser geworden. Die Zahlen sind nicht so hoch wie 2008 und 2009, doch mit 1.970 Einheiten für den Stichtag 31.12.2011 lagen wir nahezu unverändert auf dem gleichen Niveau wie ein Jahr zuvor. Der Gesamtleerstand ist gegenüber dem Vorjahr mit 4,68 % gleich geblieben. Am Bilanzstichtag war ein leicht erhöhter nachfragebedingter Leerstand von 2,12 % zu verzeichnen, und von den 893 leer stehenden Wohnungen, die am Bilanzstichtag vermietbar waren, sind zum selben Zeitpunkt 250 Mietverträge bereits wieder abgeschlossen gewesen. Damit können wir leben, wollen es aber nicht. An diesem Punkt müssen wir weiter arbeiten und besser werden.



Wie vorhin bereits erwähnt, verbleibt von der Sollmiete in Höhe von 5,77 Euro pro qm eine Ist-Miete von 3,87 Euro je qm. Lassen Sie mich nun im Einzelnen die Positionen erläutern, die zu dieser Reduzierung um 1,90 Euro je qm führen: Mietausfälle durch Nachlässe, Mietausfälle durch Leerstand, Abschreibungen auf Mietforderungen, Instandhaltungsaufwand und der nicht aktivierungsfähige Anteil aus den Modernisierungen. Bei den Mietausfällen ist die Entwicklung erfreulich, auch wenn wir hier immer noch von Summen reden, die wir reduzieren müssen. Aber wir bessern uns – der Trend geht in die richtige Richtung. Die Ausfälle sind nach dem bisherigen Höchststand von 20,2 Millionen Euro im Jahr 2009 auf nunmehr 18,6 Millionen Euro im Vorjahr zurückgegangen. Davon machen Erlösschmälerungen, Mietnachlässe und Abschreibungen auf Mietforderungen insgesamt 15,2 Millionen Euro aus. Umgerechnet auf den Quadratmeter bedeutet das, dass von der erwirtschafteten Sollmiete in Höhe von 5,77 Euro pro Quadratmeter tatsächlich nur 5,26 Euro je Quadratmeter bei uns angekommen sind. Berücksichtigt man dann noch den Teil der Betriebskosten, der nicht umzulegen ist, verbleiben in Summe von der Sollmiete von knapp 198

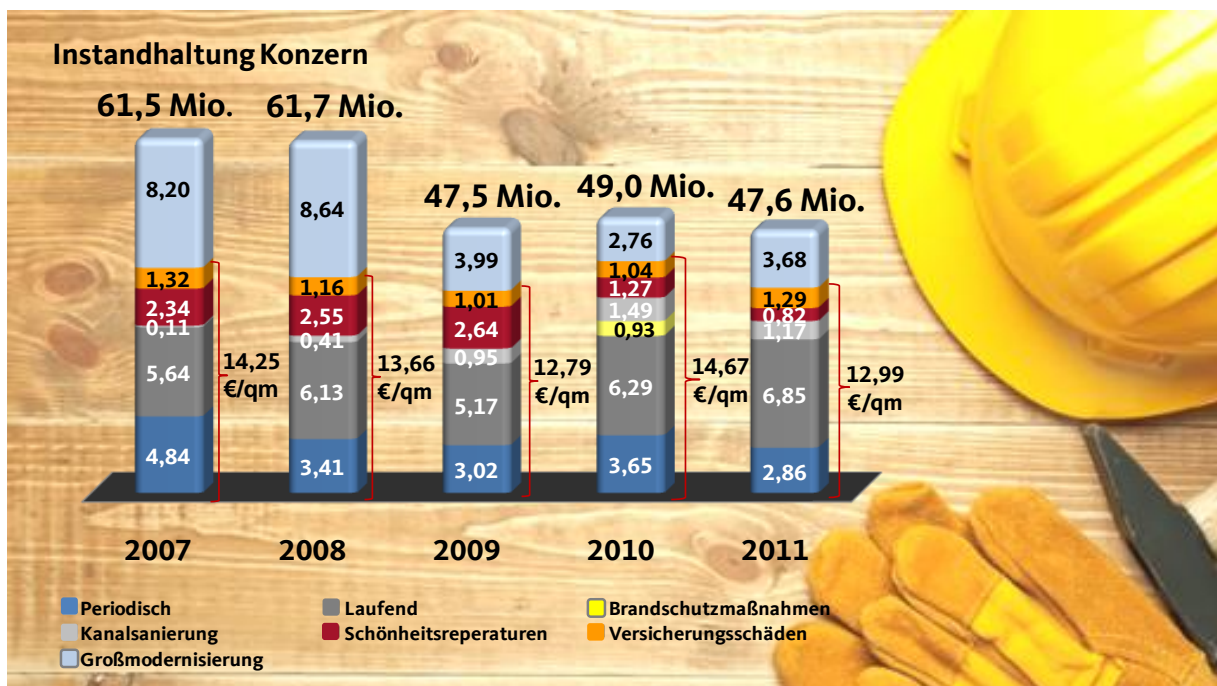
Millionen Euro lediglich 179 Millionen Euro zur Deckung der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen, aller weiteren Ausgaben und zur Gewinnrealisierung.

Schaut man sich die Zusammensetzung der Mietausfälle genauer an, erkennt man sehr schnell, dass der erneute Rückgang auf geringere Mietausfälle, vor allem aber aus einem deutlichen Rückgang bei den Abschreibungen auf Mietforderungen resultiert. Im Gegensatz dazu sind die Ausfälle durch Nachlässe, die wir in Härtefällen gewähren, und durch nicht umlegbare Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.



Die Notwendigkeit unserer eigenen Sozial- und Schuldnerberatung habe ich bereits in den vergangenen Jahren betont, und das im Rahmen des Projektes „Zukunft der GAG“ neu eingerichtete Forderungsmanagement hat genau das umgesetzt: Konsequentes und frühzeitiges Mahnen und Abbau von Rückständen aus aktuellen und beendeten Mietverhältnissen bei gleichzeitiger Hilfestellung, Auswege aus prekären finanziellen Lagen zu finden. Denn nach wie vor sind viele unserer Mieterinnen und Mieter auf Transferleistungen angewiesen, von denen sie auch die Miete und die Mietnebenkosten bezahlen

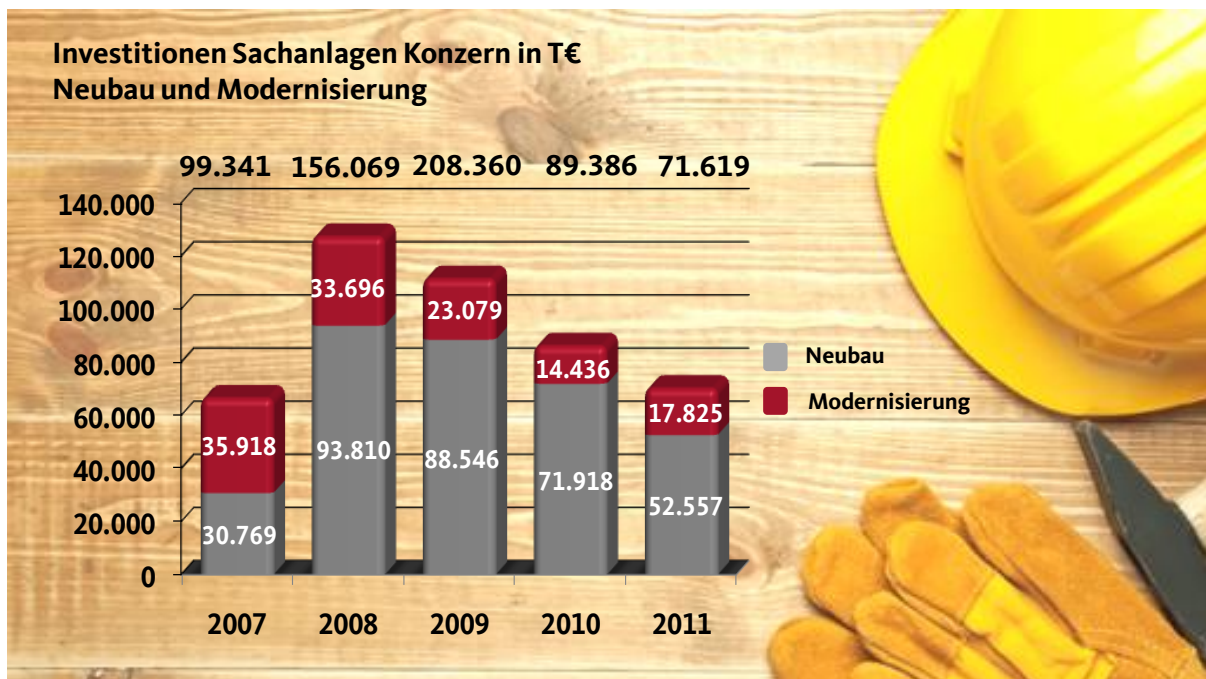
müssen. Da das aber wegen der knappen Bemessung der Unterstützung oft nicht möglich ist, werden die Kosten für das Wohnen nicht mehr bezahlt. Das heißt, Mietschulden laufen auf und gehen meist wegen Unpfändbarkeit der Haushalte zu unseren Lasten, zum Beispiel durch Abschreibungen auf Mietforderungen oder gar durch kostenintensive Räumungen. Deshalb ist es eine wichtige Aufgabe des Forderungsmanagements, mit aktiver Aufsuche der säumigen Mieter den auflaufenden Mietschulden bis hin zur Zwangsäumung entgegenzuwirken. Und man kann ein knappes Jahr nach der Gründung der Abteilung mit Fug und Recht behaupten, dass diese Aufgabe bereits erfolgreich angegangen wurde. Allein im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Rückstände aus laufenden Mietverträgen um rund 800.000 Euro gesenkt.



Die Qualität unserer Bestände ist uns Anliegen und Verpflichtung zugleich. In diesem Punkt, das kann ich ganz unbescheiden feststellen, sind wir nicht nur anders als die meisten Mitbewerber, sondern eindeutig besser. Im Geschäftsjahr 2011 sind mit insgesamt 47,6 Millionen Euro Instandhaltungsaufwand wieder erhebliche Mittel in den Bestand geflossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist das zwar ein Rückgang um rund 1,4 Millionen

Euro, doch sind wir mit diesem Wert nach wie vor im oberen Bereich der deutschen Wohnungsunternehmen angesiedelt. Unter Berücksichtigung der besonderen Situation im Vorjahr, als wir allein für Brandschutzmaßnahmen und Kanalsanierung 3,47 Millionen Euro Mehraufwand hatten, sind unsere tatsächlichen Instandhaltungsleistungen noch gestiegen. Diese Ausgaben resultieren aus der notwendigen Erkenntnis, dass nicht nur eine quantitative Erhöhung des Wohnungsbestandes, sondern auch einer kontinuierlichen Verbesserung der Qualität unseres Wohnungsangebotes notwendig ist, um dauerhaft gute Mieten zu erzielen und unsere Mieter an uns zu binden. Obwohl wir uns mit den meisten unserer Großmodernisierungsmaßnahmen auf der Zielgeraden befinden, ist der nicht aktivierungsfähige Modernisierungsaufwand auf rund 10,5 Millionen Euro angestiegen. In unseren Planungen gehen wir jedoch weiterhin davon aus, dass durch umfangreiche Neubaumaßnahmen, aber auch durch das bisherige Modernisierungsprogramm, die laufenden Instandhaltungen tendenziell sinken werden. Überträgt man den Instandhaltungsaufwand auf die entsprechenden Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche, so ergibt sich gegenüber dem Vorjahr ein leicht reduzierter Wert von 16,67 Euro. Den wesentlichsten Posten bilden mit 6,85 Euro die laufenden Aufwendungen, die um fast 60 Cent gestiegen sind, gefolgt von der Großmodernisierung mit 3,68 Euro und den periodischen Aufwendungen mit 2,86 Euro pro Quadratmeter. Die laufenden und periodischen Aufwendungen der Instandhaltung beliefen sich in den Jahren 2005 bis 2008 auf bis zu 15 Euro pro Quadratmeter. Nach Auslaufen der Großmodernisierungsmaßnahmen der GAG wird ein nachhaltiger und den Bestand sichernder Instandsetzungsaufwand zwischen 12 und 14 Euro pro Quadratmeter verbleiben. Mit 12,99 Euro im vergangenen Jahr haben wir die Zielvorgabe haargenau erreicht. Zur Erinnerung: Im Durchschnitt werden in der Immobilienbranche nach wie vor zwischen und 4

und 12 Euro in den Bestand investiert. Das zeigt, dass die nachhaltige Sicherung unserer Häuser und Wohnungen ein wichtiger Punkt unseres unternehmerischen Handelns ist. Nicht die kurzfristigen Spitzenrenditen, erzielt durch die Inkaufnahme von Instandhaltungsstau und Bestandsverzehr, sondern die langfristigen Mehreinnahmen mit Qualitätswohnungen sind unser Ziel.



Auch bei den Investitionen sind die Zahlen rückläufig. Ist das besser für uns? Aus unternehmerischer Sicht sicherlich, wenn es darum geht, Einnahmen und Ausgaben in einem gesunden Gleichgewicht zu halten. Und dass wir nach Jahren riesiger Investitionen die Ausgaben für Neubau, Modernisierung, den Ankauf von Beständen zurückfahren, haben wir bereits vor längerer Zeit angekündigt. Diese Politik haben wir auch im vergangenen Jahr konsequent verfolgt und unsere Investitionen mit Augenmaß getätigt. Die Gesamtsumme lag immer noch bei stolzen 71,6 Millionen Euro. Dafür wurde dieses Geld fast ausschließlich in den Neubau und die Modernisierung gesteckt – 52,6 Millionen Euro für den Neubau, 17,8 Millionen Euro für Modernisierungen. Für

sonstige Investitionen und den Ankauf von Beständen haben wir lediglich 1,2 Millionen Euro ausgegeben.



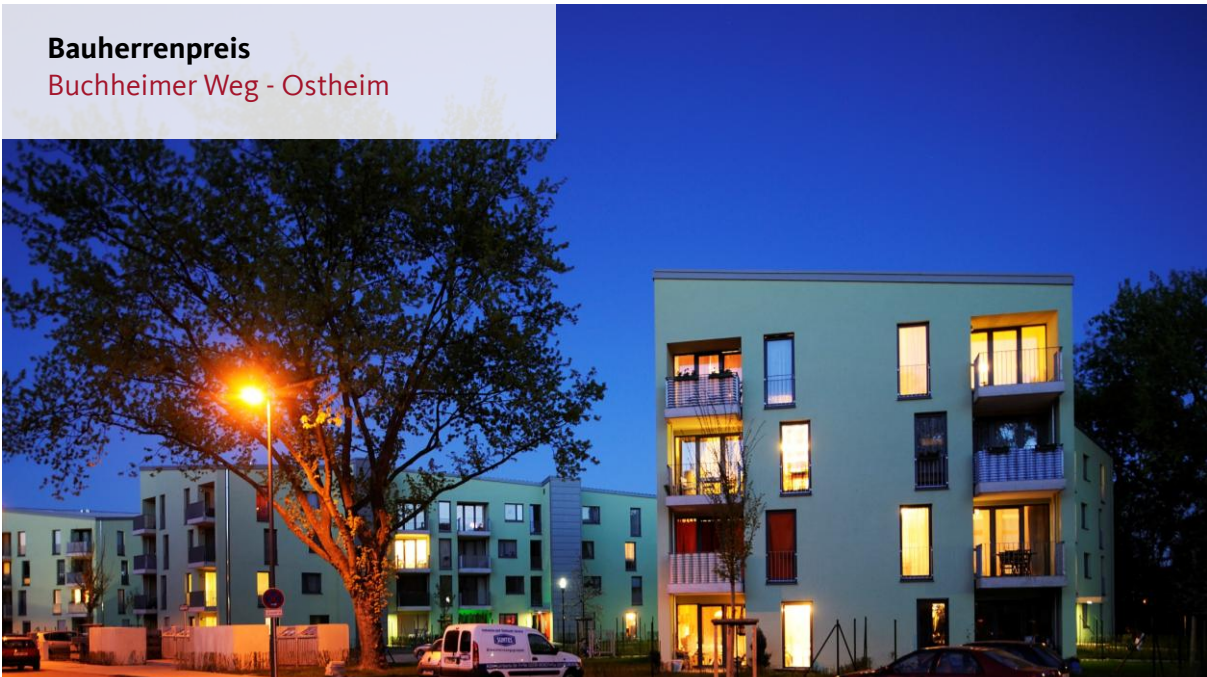
Tradition verpflichtet

Von unseren Sollmieten in Höhe von
197,8 Mio. Euro haben wir **60 %**
oder **119,2 Mio. Euro**
durch Instandhaltung & Investitionen
wieder in unseren Bestand gesteckt!

Zählt man zu den Investitionen noch die Aufwendungen für Instandhaltung und die nicht aktivierungsfähige Modernisierung hinzu, so haben wir im vergangenen Jahr 119,2 Millionen Euro in unseren Bestand investiert. Das sind 60 % von der zur Verfügung stehenden Sollmiete. Bei den Investitionen ist aber nicht alleine die Quantität, also die reine Summe entscheidend, sondern auch die Qualität, wofür wir unser Geld ausgeben. Unser Ziel ist es nach wie vor, die Qualität unseres Portfolios nachhaltig zu verbessern, denn nur Qualität im Wohnungsangebot sichert langfristig die Quantität bei den Einnahmen. Und dass uns das auch im vergangenen Jahr gelungen ist, lässt sich durch einige, wie ich finde, sehr gute Beispiele belegen.

Bauherrenpreis
Naumannsiedlung

Anfangen möchte ich mit zwei Siedlungen, die im vergangenen Jahr besonders im Blick standen: der Naumannsiedlung in Riehl und der Ostheimer Siedlung am Buchheimer Weg. Beide wurden im vergangenen Jahr mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet, womit die Qualität unserer Bestände wieder einmal eindrucksvoll unter Beweis gestellt wurde. In Riehl schaffen wir neuen und besseren Wohnraum durch Modernisierung,

Bauherrenpreis
Buchheimer Weg - Ostheim

in Ostheim durch Neubauten, die mittlerweile schon charakteristischen „Häuser mit Knick“. Für beide Projekte haben wir nicht nur den Bauherrenpreis, sondern jeweils auch noch einen Sonderpreis, den für „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ und den für „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“, erhalten. Als einziges Unternehmen in Köln, wohlgemerkt. Es waren nicht die ersten Auszeichnungen dieser Art und es werden, da bin ich mir sicher, nicht die letzten bleiben.



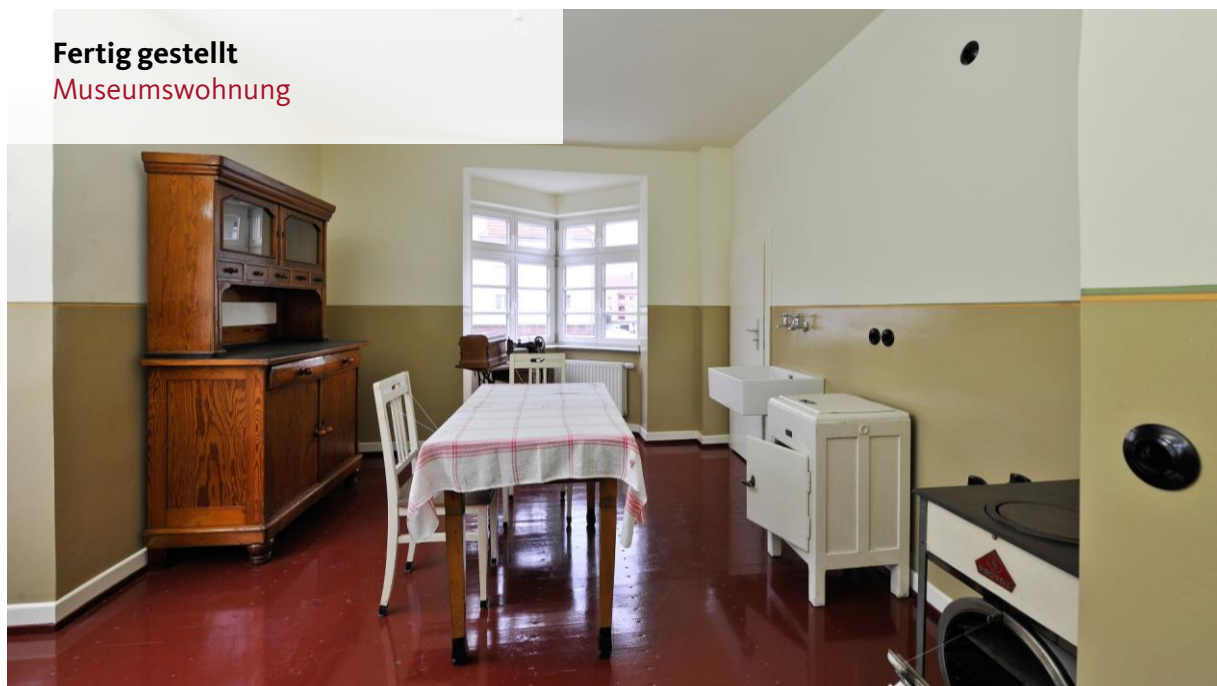
Preiswert und vielleicht auch preiswürdig sind auch unsere neuen Häuser am Dansweilerweg, nur einen Steinwurf von hier entfernt. 169 neue Wohnungen und eine Wohngruppe entstehen dort.

Aktuell
Stammheim

In Stammheim, an der Ricarda-Huch-Straße, sind es 300 neue Wohnungen, die wir anstelle der vier alten Hochhäuser in direkter Nähe zum Rhein errichten. Über das innovative und umweltfreundliche System der Wärmeerzeugung dort habe ich Ihnen bereits im Vorjahr berichtet. Seit Anfang des Jahres gelangt die Wärme, die als Abfallprodukt im nahe gelegenen Großklärwerk entsteht, über eine neue Leitung in die bestehende Siedlung und in die Neubauten.

Fertig gestellt
Niehler Wohnart

Umweltfreundliche Energien sind auch das Markenzeichen unserer Geothermiesiedlung in Niehl, der „Niehler Wohnart“, die wir im vergangenen Jahr fertig gestellt haben. Nach wie vor ist es die größte Siedlung dieser Art in Europa. 50 Eigenheime, 89 Eigentumswohnungen und 235 Bestandswohnungen, davon 218 öffentlich gefördert, werden über moderne Wärmepumpentechnologie mit Wärme aus der Erde versorgt.



Und vor allem mit nur einer einzigen Wohnung haben wir im vergangenen Jahr ganz besonders gezeigt, dass wir anders sind: unserer Museumswohnung in der Germaniasiedlung in Höhenberg. Auf 85 Quadratmetern führen wir dort vor, wie die Menschen Ende der 20er Jahre, als die Siedlung gebaut wurde, gelebt haben. Der Dielenboden im damals typischen Ochsenblutrot, die Wandfarben sowie Möbel und Einrichtungsgegenstände, die uns vom Kölnischen Stadtmuseum zur Verfügung gestellt wurden, vermitteln einen sehr authentischen Eindruck vom Wohnen in der damaligen Zeit. Und der nach wie vor ungebrochene Zuspruch bei den Führungen, die wir dort anbieten, zeigt, dass ein großes Interesse an dieser Form von Geschichtsvermittlung besteht.

Von der Geschichte zurück zur Gegenwart: Die Germaniasiedlung, die ich eben erwähnt habe, gehört zu unseren Großmodernisierungsprojekten, die uns in den vergangenen zehn und mehr Jahren sehr intensiv beschäftigt haben. Die Arbeiten in der Germaniasiedlung werden in diesem Jahr ebenso abgeschlossen wie die umfangreichen Modernisierungs- und Neubauaktivitäten in Vingst und Ostheim. Doch andere Projekte sorgen dafür, dass unsere traditionell umfangreichen Bautätigkeiten keinesfalls erlahmen.



In Ehrenfeld, am Grünen Weg, haben vor kurzem die Bauarbeiten für den ersten und zweiten Abschnitt unserer ambitionierten Mischung aus Wohnen und Arbeiten begonnen. Hochwertiger Wohnraum und attraktive Gewerberäume sorgen dort für neue Akzente in einem lebendigen Stadtteil.

Baubeginn in 2012
Waldbadviertel



Auf der anderen Rheinseite beginnen wir im Oktober in Ostheim mit dem Waldbadviertel Langendahlweg. Rund 450 Wohnungen und 240 Einfamilienhäuser schaffen dort dringend benötigten Wohnraum.

Baubeginn in 2012
Manteuffelstraße Kalk



Und in Kalk starten wir gegen Ende des Jahres mit dem Abriss eines stark in die Jahre gekommenen Wohnblocks. Dort entstehen dann 240 öffentlich

geförderte Wohnungen, die für die vorhandenen Mieterinnen und Mieter weiterhin erschwinglich sind, dazu aber zeitgemäßes Wohnen ermöglichen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, ich habe vorhin bei der Erläuterung unseres Wohnungsbestandes auf die Notwendigkeit eines größeren Engagements der öffentlichen Hand bei der Förderung von neuen Wohnungen hingewiesen. Diese Notwendigkeit besteht nicht nur bei der Anhebung der Quantität, sondern auch bei der Verbesserung der Qualität. Energieeffizienz und energetisches Sanieren sind hier die Stichworte, die sowohl bei Neubauten als auch bei Modernisierungen in den vergangenen Jahren immer mehr in den Blickpunkt gerückt sind. Das ehrgeizige Ziel der Bundesregierung, bis 2050 den Energieverbrauch zu halbieren, stellt auch die Wohnungswirtschaft vor immense Herausforderungen. Wo es wirtschaftlich sinnvoll und machbar ist, führen nachhaltig wirtschaftende Immobilienunternehmen heute schon energetische Sanierungen im großen Stil durch. Selbstverständlich auch die GAG. Und bei unseren Neubauprojekten erfüllen, teilweise übererfüllen wir die Vorgaben der Energieeinspar-Verordnung. Das betrifft aber nur einen Teil unserer Bestände. In vielen älteren Gebäuden ist eine energetische Sanierung sicherlich wünschenswert, aber nicht durchführbar. Nach den Plänen der Bundesregierung sollen vor allem die Mieterinnen und Mieter die Kosten für diese Sanierungen übernehmen. Tatsächlich können wir theoretisch elf Prozent dieser Kosten auf die Miete umlegen. Praktisch funktioniert dies aber nicht immer, da für viele Menschen die monatliche Belastung fürs Wohnen schon jetzt die Grenzen des finanziell Machbaren erreicht hat. Und wo die öffentliche Hand nichts geben will, die Mieterinnen und Mieter nichts geben können, bleiben die Wohnungsunternehmen auf den Kosten für energetische Sanierungen sitzen. Und die überlegen sich solche Investitionen dann sehr genau, im Zweifelsfall nehmen sie davon Abstand. Hier sind Bund, Länder und

Kommunen gefragt, mit kräftigen und effizienten Förderungen die notwendige Dynamik zu erzeugen, damit das ehrgeizige Ziel nicht schon heute unerreichbar wird.



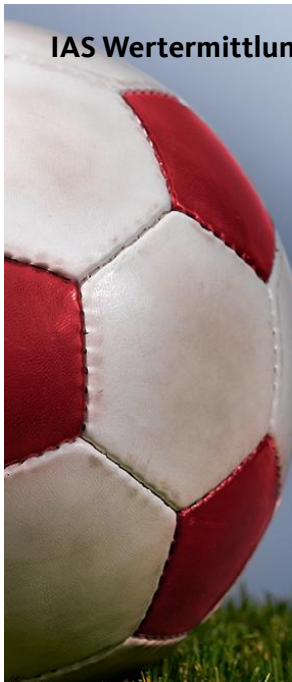
Wenn wir nun wieder zu den Zahlen zurückkehren, meine Damen und Herren, lässt sich zusammenfassend sagen, dass die Immobilienbewirtschaftung als das Kerngeschäft unseres Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut zugelegt hat. Mit 282 Millionen Euro Umsatzerlösen in diesem Segment haben wir eine Steigerung von 2,11 % gegenüber 2010 erzielt, als das Ergebnis bei etwas über 276 Millionen Euro lag. Sonstige Erträge haben das Segmentergebnis noch einmal um 8,4 Millionen Euro gesteigert. Zieht man die notwendigen Ausgaben in diesem Bereich, unter anderem die Instandsetzungsaufwendungen von gut 48 Millionen Euro, von der Gesamtleistung ab, verbleibt unterm Strich ein EBITDA in diesem Segment von 134,89 Millionen Euro. Verglichen mit 2010, als das EBITDA der Immobilienbewirtschaftung bei gut 122 Millionen Euro lag, ist das eine Steigerung von 12,8 Millionen Euro oder 10,46 Prozent. Mithin eine

erfreuliche Entwicklung bei der Kennzahl, die als die zentrale Steuerungskennzahl für die GAG Immobilien AG angesehen wird.



Meine Damen und Herren, wenn ich eingangs von einem der besten Geschäftsjahre der GAG aller Zeiten gesprochen habe, so gibt es einen Superlativ, der das nachhaltig unterstreicht: Unser Unternehmen ist so wertvoll wie noch nie in seiner fast 100-jährigen Geschichte! Der Fair Value der GAG Immobilien AG lag zum Stichtag 31.12.2011 bei 3,2 Milliarden Euro. Umgerechnet auf den Quadratmeter ein Anstieg von 994 auf 1.125 Euro. Zieht man die Schulden von dieser Summe ab, verbleibt immer noch ein beeindruckender Wert von 1,53 Milliarden Euro. Das entspricht einem relativen Wertzuwachs von 13 %.

IAS Wertermittlung der GAG Immobilien 2007-2011



Entwicklung IAS 40 Wertermittlung	2007	2008	2009	2010	2011
Diskontierungszins	6,39%	5,49%	5,38%	5,42%	5,10%
Fair Value (in Mio. €) (eigene bebaute Grundstücke)	2.235	2.646	2.782	2.802	3.206
FFO in T€	41.697	43.707	51.133	50.846	60.457
FFO in € je Aktie	2,33	2,59	3,04	3,03	3,61
Net Asset Value in T€	800.031	1.129.800	1.164.005	1.152.075	1.530.025
Net Asset Value in € je Aktie	42,74	60,35	62,18	64,78	87,51
Schlusskurs 31.12.	24,70	17,75	23,70	30,50	33,80

Eine Wertentwicklung, die wir nach wie vor sehr sorgfältig ermitteln und durch ein Höchstmaß an Transparenz bei der Berichterstattung vermitteln. Der Zuwachs ist insbesondere auf den niedrigen Diskontierungszins zurückzuführen, der von externen Gutachtern ermittelt wird. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich zwei Bestandteile des Diskontierungszinssatzes verändert: Zum einen gab es Abweichungen beim Basiszinssatz, der sich an einer 30-jährigen Bundesanleihe im 5-Jahresdurchschnitt orientiert und von 5,42 % auf 5,10 % gesunken ist. Dieser Trend wird sich nach aktuellem Stand in 2012 fortsetzen. Zum anderen ist der Betafaktor von 0,55 auf 0,46 gesunken. Der Betafaktor ist Teil des Risikozuschlags und bildet das individuelle Risiko des Bewertungsobjektes ab. Die gestiegenen Marktmieten, die ebenfalls zur Werterhöhung beigetragen haben, stützen sich auf den zum November 2010 aktualisierten Mietspiegel der Stadt Köln und auf eine Auswertung von rund 23.000 Kölner Angebotsmieten aus dem Zeitraum eines Jahres. Die bereits erwähnten Zugänge in 2011 erhöhen den Fair Value um 69 Mio. Euro. Weiterhin ist für eine Werterhöhung die Anpassung des Berechnungsmodells für 44 Wirtschaftseinheiten mit Finanzierungsart Einkommen A und B zu

nennen. Hier wurden die Cashflows der Mieten, Erlösschmälerungen und der Subventionsvorteile aus dem öffentlichen Darlehen realitätsgetreuer als in den Vorjahren abgebildet. Weitere Ursachen für die Werterhöhung sind gestiegene Nettosollmieten und Modernisierungen im Bestand.

Der Net Asset Value in Höhe von 1,53 Milliarden Euro hat, bezogen auf unsere Aktien, einen Wert in Höhe von mehr als 87 Euro. Eine Steigerung von 22,73 Euro je Aktie. Nach unseren Berechnungen, in denen wir das Konzernergebnis vor Steuern zuzüglich Abschreibungen und abzüglich der Verkaufserlöse der Privatisierung berücksichtigt, ergibt sich für das Geschäftsjahr 2011 beim FFO oder anders gesagt beim operativen Cashflow ein sattes Plus von 50,8 auf 60,5 Millionen Euro beziehungsweise auf 3,61 Euro je Aktie. Dieses Plus hat einen wichtigen Beitrag zur dringend notwendigen Stärkung des Eigenkapitals geleistet.



Die Umsatzerlöse stiegen um
1,3 Mio. Euro auf 13,6 Mio. Euro!

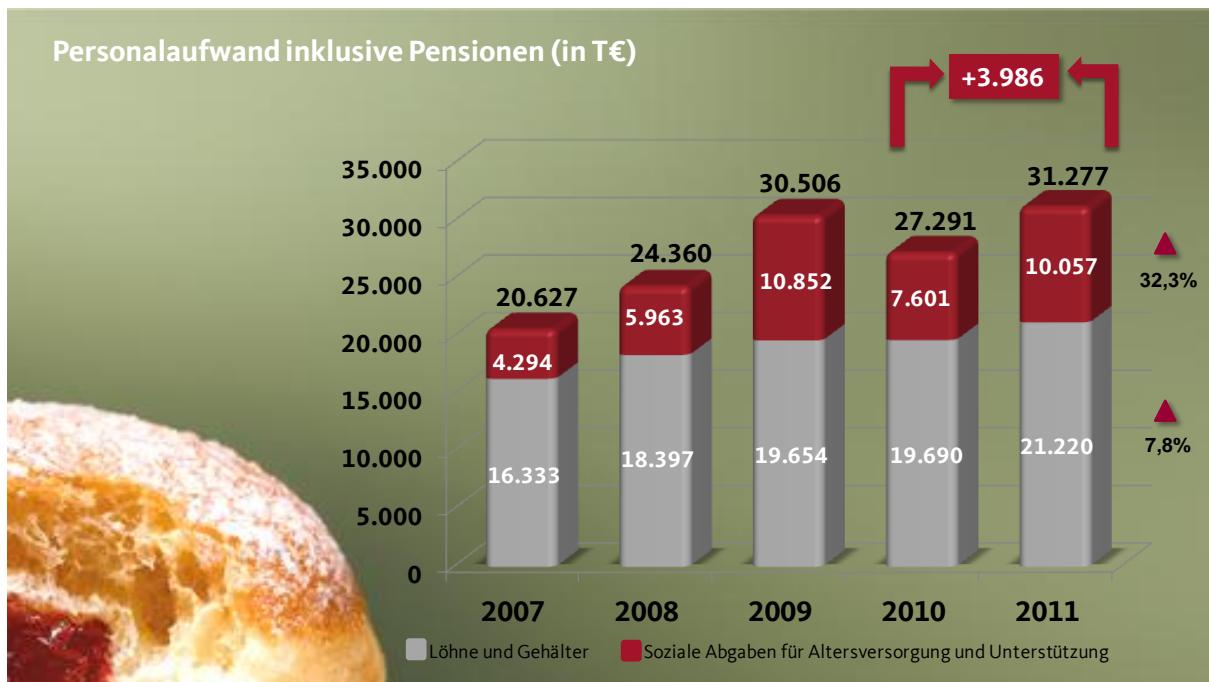
+ 10,3%
EBITDA
Bauträgermaßnahmen

Leicht angestiegen ist das EBITDA beim Bauträgergeschäft. Nach dem starken – aber planmäßigen – Rückgang im vergangenen Jahr konnten die Umsatzerlöse wieder um 1,3 Millionen Euro bzw. um 10 % auf 13,6 Millionen Euro gesteigert werden. Dieser erfreuliche Zuwachs beruht zwar auch auf

einem Mehr an verkauften Einheiten – 59 Häuser wurden im vergangenen Jahr veräußert. Ein weiterer Grund für das positive Ergebnis ist der operative Gewinn, der durch einen Zuwachs durch Wertaufholung auf dem Ihnen bekannten Madaus-Gelände erzielt wurde. Das EBITDA in diesem Segment betrug im vergangenen Jahr knapp 2,8 Millionen Euro nach 1,5 Millionen Euro in 2010, also ein Anstieg um 1,3 Millionen Euro.



Neben unserem Wohnungsbestand, der uns durch die Sollmieten unsere Einnahmen sichert, sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unser größtes Kapital – jetzt und in Zukunft. Zum Stichtag 31.12.2011 beschäftigte die GAG Immobilien AG 448 Frauen und Männer in den Kundencentern und in der Hauptverwaltung – sechs mehr als ein Jahr zuvor. Das Durchschnittsalter unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lag nahezu unverändert bei 44,7 Jahren. Im Durchschnitt ist jeder davon seit knapp elf Jahren bei der GAG tätig.



Mehr Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – das schlägt sich in erhöhten Personalkosten von insgesamt 31,3 Millionen Euro nieder, gegenüber dem Vorjahr ein Plus von knapp 4 Millionen Euro. Dieser Anstieg lässt sich aber nur zum Teil durch Löhne und Gehälter erklären. Sechs zusätzliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie tarifliche Lohnerhöhungen für alle Beschäftigten führten in diesem Bereich zu verständlichen Mehrkosten in Höhe von fast 1,7 Millionen Euro. Insgesamt hat die GAG im vergangenen Jahr 21,2 Millionen Euro an Löhnen und Gehältern bezahlt. Eine deutliche Steigerung um fast ein Drittel verzeichneten wir jedoch bei den sozialen Abgaben für Altersversorgung und Unterstützung. Dieser Posten ist auf mehr als 10 Millionen Euro angewachsen, und mit diesem Geld werden derzeitige und zukünftige Pensionsansprüche von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern durch Rückstellungen berücksichtigt. Unsere Pensionsverpflichtungen sind jedoch nicht durch verbesserte Konditionen oder mehr Kolleginnen und Kollegen, die diese in Anspruch nehmen könnten, angestiegen. Ursache für den deutlichen Anstieg sind vielmehr die versicherungsmathematischen Methoden, nach denen diese Abgaben berechnet werden und für die

arbeiten, kontinuierlich zu fördern und zu verbessern, haben wir auch im vergangenen Jahr wieder große Anstrengungen unternommen. Bei der letztjährigen Hauptversammlung habe ich Ihnen den neuen, zielgerichteten und überprüfbaren Prozess für Fach- und Führungskräfte vorgestellt, mit dessen Umsetzung wir in 2011 begonnen haben. Mit Hilfe vergleichbarer Schlüsselkriterien kommen wir zu einem Beurteilungssystem, das die persönliche Entwicklung des Einzelnen im Blick und zum Ziel hat. Dazu werden im Frühjahr die Unternehmensziele vom Vorstand auf die Prokuristen und Abteilungsleiter herunter gebrochen. Diese erstellen für sich einen persönlichen Entwicklungsplan und stimmen ihn mit der direkten Führungskraft ab. Bis zur Mitte des Jahres werden die vorher definierten Herangehensweisen zur Erreichung der Ziele umgesetzt und in einem Halbjahresgespräch kritisch betrachtet. Wenn es durch veränderte Rahmenbedingungen notwendig wird, findet eine Anpassung der Ziele statt. Dieser Zyklus fördert und stärkt die ständige Reflexion des eigenen Handelns in Bezug auf die definierten Ziele – die persönlichen und die Unternehmensziele der GAG.

Auf der Fach- und Führungsebene ist dies der Einstieg in eine strukturierte Personalentwicklung, die wir in den kommenden Jahren nach und nach ausweiten werden. Zur Verbesserung der individuellen Kompetenzen haben wir schon im vergangenen Jahr wieder über 330.000 Euro für Schulungen und Fortbildungen ausgegeben. Ein Großteil davon im Zuge des Projektes „Zukunft der GAG“, aber auch in vielen anderen Bereichen haben wir die Bereitschaft und die Notwendigkeit zum Lernen eingefordert und unterstützt. Für uns eine Maßnahme zur Zukunftssicherung. Auf einem Arbeitsmarkt, der zahlenmäßig immer kleiner wird und auf dem die Menschen immer älter werden, können wir nicht mehr nach Belieben unseren Bedarf an kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern decken. Eine kontinuierliche Weiterbildung

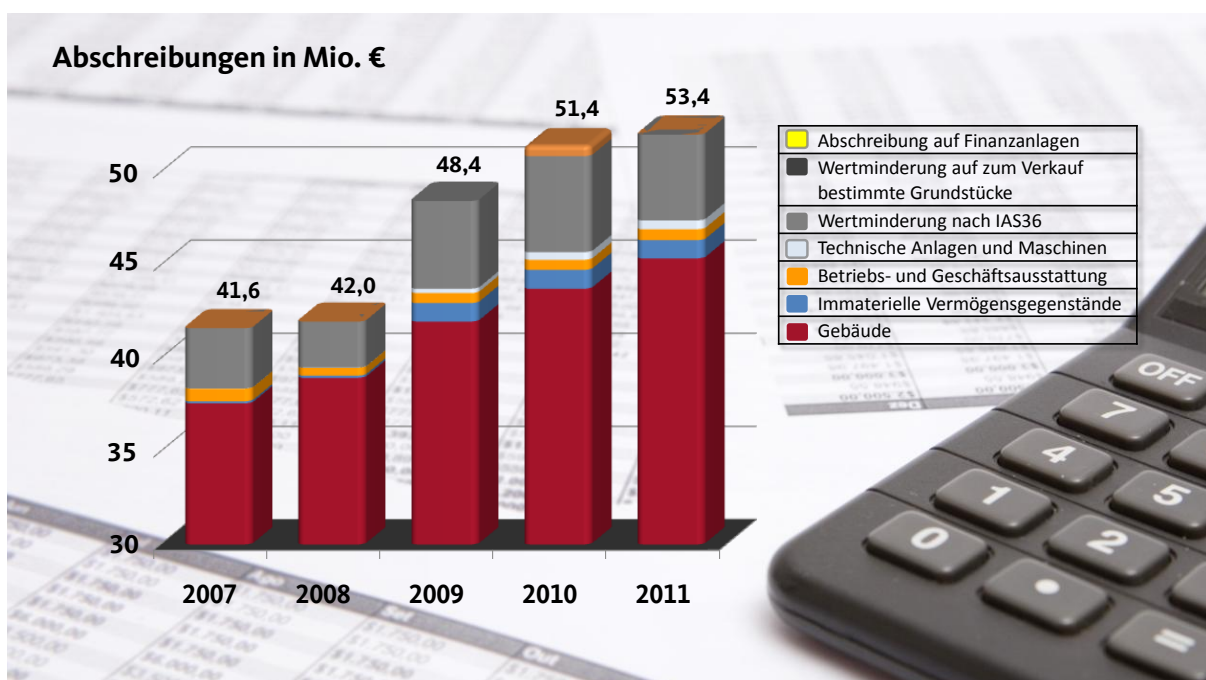
und -entwicklung unseres vorhandenen Personals ist daher der richtige Schritt, um auch zukünftig notwendiges Fachwissen im Unternehmen vorhalten zu können. Und dass die Motivation zum Lernen da ist, dass neu erworbenes Wissen wiederum neue Motivation für die tägliche Arbeit mit sich bringt, das zeigt sich unter anderem auch an der eingangs erwähnten langen Zugehörigkeit zum Unternehmen. Eine Tatsache, die uns ebenfalls anders und besser macht.



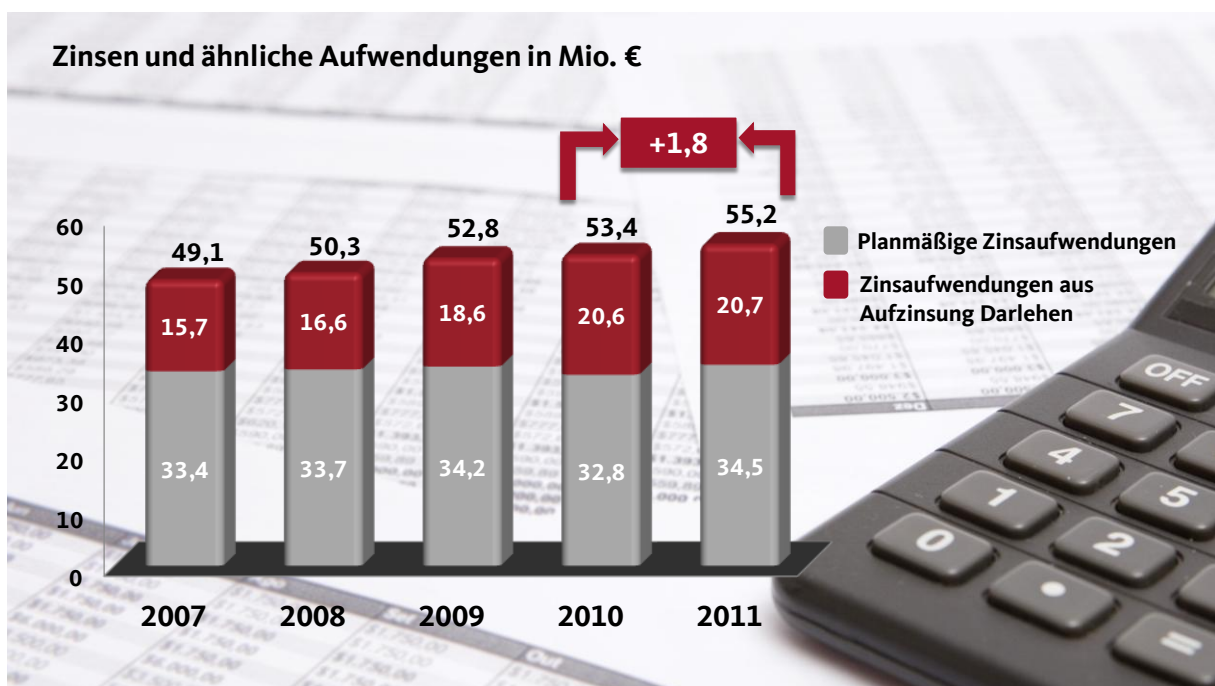
Kommen wir zurück zur kaufmännischen Berichterstattung: Aus der Summe der einzelnen Segmente ergibt sich ein umfassendes Gesamtbild des Unternehmens: Unterm Strich haben wir ein EBITDA als Summe der Segmente von 130,4 Millionen Euro erwirtschaftet – 11 Millionen Euro mehr als 2010.

Segmentberichterstattung (Summe der Segmente)	2009	2010	2011	Δ 2010 – 2011	
	TEUR	T EUR	T EUR	T EUR	
Umsatzerlöse laut Abschluss	298.933	290.067	296.547	6.480	
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten	2.901	3.318	2.929	-389	
Umsatzerlöse Gesamt	301.834	293.385	299.476	6.091	+2,07%
Bestandsveränderungen	1.057	-8.354	-3.623	4.731	
Sonstige Erträge	31.760	22.303	26.628	4.325	
Instandhaltungskosten	-48.116	-49.616	-48.510	1.106	
sonstige Materialaufwendungen	-109.646	-88.835	-90.190	-1.355	
Zuwendungen an Arbeitnehmer	-29.720	-27.291	-31.277	-3.986	
Sonst. betriebl. Aufwendungen	-21.762	-22.537	-22.146	391	
EBITDA der Segmente	125.407	119.056	130.359	11.303	+9,49%

Damals lag das EBITDA bei 119,1 Millionen Euro. Neben den Umsatzerlösen von 299,5 Millionen Euro kommen noch einmal weitere Erträge im Wesentlichen durch Privatisierung unserer Bestände in Höhe von 26,6 Millionen Euro hinzu. Demgegenüber stehen vor allem Materialaufwendungen von 90,2 Millionen Euro und Instandhaltungskosten von 48,5 Millionen Euro sowie Zuwendungen an Arbeitnehmer, sonstige betriebliche Aufwendungen und Bestandsveränderungen, die ich Ihnen bereits verdeutlichen durfte.



Bei den Aufwendungen für die Abschreibungen und Wertberichtigungen unserer dauerhaft im Unternehmen verbleibenden Bestände sind nach wie vor die Ergebnis belastenden Auswirkungen der Investitionen der Vorjahre zu erkennen. So wurden noch 2007 rund 37,5 Millionen Euro für direkte Abschreibungen auf Gebäude vorgenommen, die im Jahre 2011 bereits auf mehr als 45 Millionen Euro angewachsen sind. Zudem wurden aufgrund des durchgeführten Werthaltigkeitstests nach IAS 36 weitere Abschreibungen von 6 Millionen Euro notwendig. Eine Wertminderung auf die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sowie Abschreibungen auf Finanzanlagen waren im vergangenen Jahr nicht zu verzeichnen. Insgesamt betrug die Belastung durch Abschreibungen und Wertberichtigungen im Jahre 2011 mehr als 53 Millionen Euro. Ein Anstieg um fast 2 Millionen Euro und mittlerweile schon deutlich mehr als ein Viertel der Sollmiete.



Der größte und stetig wachsende Kostenblock unseres Unternehmens besteht aus Zinsen und ähnlichen Aufwendungen. Die Belastung ist trotz des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus wie schon in den Vorjahren stetig angestiegen und betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 55,2 Millionen Euro. Ein Anstieg von 1,8

Millionen Euro gegenüber 2010. Grund dafür sind nach wie vor auch hier die hohen Investitionen in den vergangenen Jahren, die sich zu einem überwiegenden Teil nur mit Fremdmitteln, die am Kapitalmarkt zinsgünstig akquiriert wurden, realisieren ließen. Die Zinsaufwendungen sind hierbei jedoch spürbar unter den Planaufwendungen geblieben, was sicherlich in der inzwischen schon länger anhaltenden Niedrigzinsphase begründet ist. 1,085 Millionen Euro dieser Planabweichung resultieren aus einer Änderung des Ausweises einer Zinsaufwandserstattung der Stadt Köln, die bisher unter Mieterlöse erfasst und geplant wurde und jetzt als Korrektur des Zinsaufwands erfasst wird.

Eine weitere Ursache für die Planabweichung sind auch die im laufenden Jahr und teils schon in 2010 ergriffenen Maßnahmen des Finanzmanagements, die Zinsaufwendungen zu reduzieren, ohne dabei spekulative Risiken einzugehen. Die effiziente Steuerung der Mittelabrufe und die vorzeitige Ablösung und Umfinanzierung von inzwischen teilweise relativ hochverzinslichen KfW-Finanzierungen sind nur zwei beispielhaft zu erwähnende Maßnahmen.

Auch im laufenden Geschäftsjahr erwarten wir inzwischen Finanzierungsaufwendungen, die unter den für 2012 geplanten Werten liegen. Wir erwarten auch, dass die fortgesetzte politische Unsicherheit in Europa zunächst zu einer weiteren „Flucht in die Qualität“ führt, was für Deutschland und auch die GAG niedrige Zinsen bedeutet. Bei einer – noch nicht absehbaren – Beruhigung in Europa sind jedoch spürbare Zinsanstiege fast zwingend zu erwarten. Da wir aber auch in Zukunft nicht ohne Kapitalmarktfinanzierungen auskommen werden, ist ein vorausschauendes und verantwortungsbewusstes Finanzmanagement wichtiger denn je.

Zinssicherungsmaßnahmen in 2011

	T€	T€	Ø-Zins	
Kapitalmarktdarlehen		57.724	4,55%	bis 15 Jahre Zinsbindung
KfW-Darlehen		43.739	2,01%	bis 10 Jahre Zinsbindung
davon Programm 141	14.086		2,92%	
davon sonstige Programm	29.654		1,58%	
Summe		101.463	3,46%	
Prolongationen		58.789	3,85%	
KM+KfW gesamt		160.252	3,60	
NRW.Bank neu		4.794		
Gesamt 2011		165.046		
Gesamt 2010		253.096		

Eine nach wie vor hohe Verschuldung, steigende Zinsaufwendungen und die Erwartung ansteigender Belastungen durch unsere Kapitalmarktdarlehen machten es auch im vergangenen Jahr notwendig, den Zinssicherungsmaßnahmen hohe Priorität einzuräumen. Durch eine Reihe von Aktivitäten konnte auch im Jahr 2011 das bestehende Niedrigzinsniveau genutzt werden und das Zinsänderungsrisiko - auch der kommenden Jahre - erneut minimiert werden. Mit neuen Kapitalmarktdarlehen wurden mehr als 57,7 Millionen Euro zu einem durchschnittlichen Zins von 4,55 Prozent gesichert, und das mit einer Zinsbindung von bis zu 15 Jahren. Aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) kamen weitere Darlehen in Höhe von 43,7 Millionen Euro mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 2,01 Prozent hinzu. Davon stammen 14,1 Millionen Euro aus dem Programm der Wohnraummodernisierung, der Rest aus übrigen KfW-Programmen. Insgesamt haben wir so mehr als 101,4 Millionen Euro neue Darlehen mit durchschnittlich 3,46 Prozent eingeworben und zinsgesichert. Durch Prolongationen in Höhe von 58,8 Millionen Euro erhöht sich diese Summe auf 160,3 Millionen Euro zu durchschnittlich 3,6 Prozent. Dazu konnten 4,8

Millionen Euro neue zinssubventionierte Kredite mit Mietpreisbindung der NRW.Bank, der früheren Wohnungsbauförderanstalt des Landes, aufgenommen werden. Macht zusammen mehr als 165 Millionen Euro an zinsgünstigen Krediten, mit denen wir einerseits unsere Investitionen decken und andererseits Kredite mit schlechteren Margen und Konditionen ablösen konnten und Zinssicherungen für Bestandsdarlehen frühzeitig vorgenommen haben. Dadurch wird das Zinsrisiko überschaubar, die Belastung durch planmäßige Zinsaufwendungen bleibt im vertretbaren Rahmen und erhöht so den finanziellen und damit den strategischen Spielraum des Unternehmens. Bei Beachtung der Konzernverschuldung von fast 1,8 Milliarden Euro und der Kenntnis, dass heute schon beinahe 30 % der gesamten Sollmieten im Konzern durch den Zinsaufwand gemindert werden, ist das neudeutsch genannte Treasurymanagement mehr denn je ein bedeutendes Instrument geworden, um die Solidität und Bonität der GAG kontinuierlich und nachhaltig sicher zu stellen.

Steuern im Konzernabschluss 2011			
Tatsächliche Steuern GAG		2010	2011
		T€	T€
Gewerbesteuer	Geschäftsjahr	-	314
	Vorjahre BP	-	20
Körperschaftsteuer	Geschäftsjahr	259	560
	Vorjahre BP	- 90	93
Rückstellung für GewSt. (erw. K.) 2009-2011		-	739
		169	1.726

Steuern, meine Damen und Herren, sind ein Thema, das viele Emotionen weckt und zu Diskussionen anregt. Gestern war der Stichtag für die private

Einkommenssteuererklärung, und ich denke, dass die auch einigen von Ihnen wieder viel Zeit und Mühe gekostet hat. Wenn Sie es, im Gegensatz zu mir, fristgerecht geschafft haben. Steuern in unserem Unternehmen sind eine variable Größe, die wir in den vergangenen Jahren bei früheren Hauptversammlungen nur am Rande behandelt haben. Das ist in diesem Jahr anders. Beim Blick auf die Zahlen werden Sie sich sofort die Frage stellen: „Warum hat die GAG im Vorjahr so unglaublich viele Steuern bezahlt? Und warum war der Aufwand für Steuerberatung so hoch?“ 1,7 Millionen Euro gegenüber knapp 170.000 Euro in 2010 – zehnmal mehr – sind schließlich keine Kleinigkeit. Was sich kurzfristig als Belastung in der GuV niederschlägt, ist langfristig aber Bestandteil einer soliden weiteren Entwicklung des Unternehmens. Bei Stichproben unserer umsatzsteuerlich relevanten Geschäftsvorfälle traten Anfang 2011 einige Fragezeichen auf. Eine Reihe dieser Geschäftsvorfälle, so stellte sich später heraus, wurde nicht zutreffend abgebildet. Dazu traten auch ertragssteuerliche Problemstellungen auf. Fragen, auf die wir Antworten gesucht und gefunden haben. Wir haben im Mai 2011 das Projekt „Optist“ ins Leben gerufen und die Beratungsgesellschaft KPMG mit der Durchführung betraut. Gemeinsam haben wir intensiv alle umsatzsteuerlich relevanten Geschäftsvorfälle und internen Prozessen analysiert und dokumentiert und diese Geschäftsvorfälle für 2011 und die Jahre davor zutreffend abgebildet. Auch die ertragssteuerlichen Probleme für diesen Zeitraum wurden zufrieden stellend gelöst. Meine Damen und Herren: Wir haben unsere alten Stammdaten ordentlich aufgeräumt und in diesem Bereich Abläufe verbessert und die Steuerorganisation erheblich optimiert. Das hat zu den erhöhten Zahlungen bei der Gewerbesteuer und Körperschaftssteuer im vergangenen Jahr geführt. Außerdem haben wir knapp 740.000 Euro für weitere Steuerzahlungen, die aus dem Projekt „Optist“ resultieren könnten, zurückgestellt. Für diese umfassende Analyse und

Durchforstung sowie für den Reorganisationsprozess haben wir darüber hinaus 1,2 Millionen Euro an Beraterkosten gezahlt. Auch keine Kleinigkeit. Aber wir sind nun besser aufgestellt und mehr denn je in der Lage, das Thema Steuern in diesem Unternehmen aktiv anzugehen und alle bestehenden Möglichkeiten, um Steuern zu sparen, auszuloten.

Weitere Entwicklung des Konzernergebnisses					
in T€	2007	2008	2009	2010	2011
EBITDA	111.147	112.823	125.407	119.056	130.359
Abschreibungen	38.370	39.489	43.725	45.683	47.390
Wertminderung	3.235	2.470	4.715	5.728	6.002
Finanzanlagen	11	0	3	0	0
EBIT	69.531	70.864	76.964	67.645	76.967
Zinsaufwand	-49.195	-50.338	-52.774	-53.364	-55.218
Zinsertrag	3.997	3.460	637	674	558
Latente Steuern	-23.788	-5.287	6.574	3.423	4.284
Tatsächliche Steuern	-17.918	-822	-347	-169	-1.726
Konzernergebnis	-15.297	17.933	31.045	18.161	24.819

Das EBITDA der GAG, also das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen, betrug, wie vorhin erläutert, rund 130,4 Millionen Euro. Zieht man die Abschreibungen von 47,4 Millionen Euro und 6 Millionen Euro Wertberichtigungen ab, ergibt sich ein EBIT, das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, in Höhe von fast 77 Millionen Euro. Damit haben wir den bisherigen Höchststand aus 2009 knapp übertroffen. Abzüglich der bereits erläuterten Zinsaufwendungen in Höhe von 55,2 Millionen Euro und den gerade begründeten hohen Steuern in Höhe von 1,7 Millionen Euro ergab sich ein Zwischenergebnis von 20 Millionen Euro, das durch Zinserträge in Höhe von 558.000 Euro und 4,3 Millionen Euro aktive latente Steuern noch einmal gesteigert werden konnte. Am Ende: ein durchaus respektables Konzernergebnis für 2011 in Höhe von 24,82 Millionen Euro. Damit haben wir

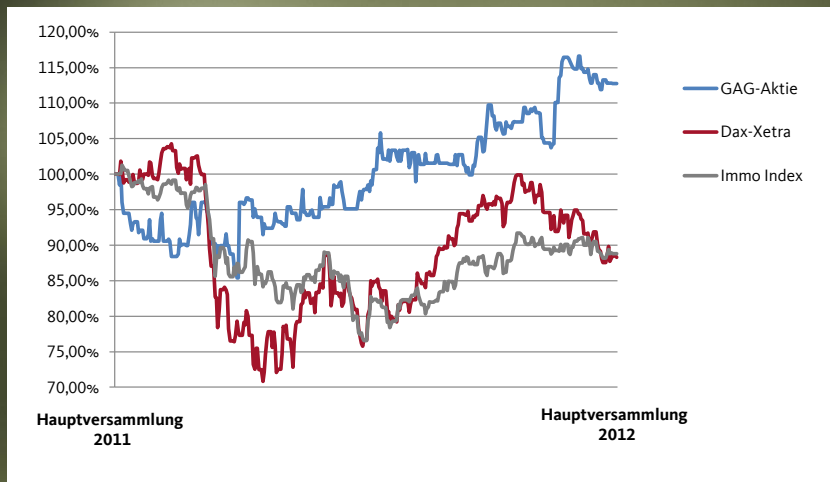
das respektable Ergebnis aus dem Vorjahr um mehr als ein Drittel – 36,66 % - übertroffen.

GAG Konzern Kennzahlen (IFRS)

GAG Konzern	2007	2008	2009	2010	2011	Δ 2010- 2011
Eigenkapitalrentabilität	-3,5%	4,2%	7,0%	4,0%	5,3%	+1,3
Eigenkapitalrentabilität vor Steuer	6,0%	5,5%	5,6%	3,3%	4,8%	+1,5
Zinsdeckung	20,7%	25,6%	23,9%	29,5%	29,7%	+0,2
Eigenkapitalquote	21,5%	20,2%	19,7%	19,9%	20,1%	+0,2
EBITDA-Marge	36,3%	38,9%	42,0%	41,3%	44,0%	+2,7
EBIT-Marge	20,8%	24,4%	25,8%	23,7%	26,0%	+2,3
Instandh.Kosten o. Mod je m ² Wfl.	14,87	13,66	12,79	15,60	13,74	-1,86
Instandh.Kosten inkl. Mod. je m ² Wfl.	23,43	22,30	16,78	17,43	16,67	-0,76
mtl. Sollmieten je m ² Wfl./Nfl.	5,15	5,30	5,42	5,63	5,77	+0,14

Die insbesondere für unsere Refinanzierungsfähigkeit notwendige hohe Eigenkapitalquote wird nach unserem Vorschlag zur Bilanzgewinnverwendung um weitere 0,2 Prozentpunkte auf 20,1 Prozent angehoben. Damit haben wir das Ziel, das wir uns vor drei Jahren gestellt haben, erreicht. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt nun 5,3 %, die EBITDA-Marge stieg weiter kontinuierlich an und liegt nun bei 44 %.

Kursentwicklung der GAG Aktie



Die erfreulichen Kennzahlen, meine Damen und Herren, und die Entwicklung im vergangenen Jahr haben natürlich den Aktienkurs unseres Unternehmens beeinflusst. Hat jemand von Ihnen Facebook-Aktien gekauft? Der von jeder Menge Mediengetöse begleitete Börsengang des angeblich „sozialen Netzwerks“ hat bislang nur zu einem Ergebnis geführt, hinter dem wir uns nicht zu verstecken brauchen. Während es für die GAG-Aktie kurz nach der letztjährigen Hauptversammlung bergab ging – teilweise sogar bis unter den Immobilienindex und den Dax, haben wir nach dem Tiefstand im September, als unsere Aktie bei 28 Euro lag, einen Sprung nach vorne gemacht (*Ursache?*) und liegen seitdem deutlich vor den beiden für uns wichtigen Aktienindizes. Aufs ganze Jahr betrachtet waren die Kursschwankungen auch weniger ausgeprägt als beim Immex und beim DAX.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

	2010	2011
Jahresüberschuss 31.12.	30.453	33.839
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-15.000	- 16.500
Gewinnvortrag	522	589
Bilanzgewinn	15.975	17.928

Gewinnverwendung		
Ausschüttung an das dividendenberechtigte Grundkapital	8.395	8.369
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	7.000	9.000
Gewinnvortrag	580	559
Bilanzgewinn	15.975	17.928

Die mehr als positive Entwicklung der Aktie und die mehr als zufriedenstellenden Zahlen aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr sorgen natürlich bei einem Thema ganz besonders für Diskussionen: unsem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns. Unsere Eigenkapitalquote liegt, wie vorhin erläutert, über 20 %. In den Vorjahren lag diese Quote noch unter der 20-Prozent-Marke und war das Argument für eine moderate Gewinnausschüttung in Höhe von 50 Cent je Aktie. Dass wir von dieser Linie auch diesmal nicht abweichen, hat langfristige Gründe und soll das Unternehmen auch in Zukunft handlungsfähig machen und mit dem größtmöglichen Raum zum Manövrieren ausstatten, um den Wert des Unternehmens weiterhin zu steigern. Wir werden daher in diesem Jahr wieder einen Großteil des Bilanzgewinns in die Gewinnrücklagen stecken. Angesichts des hohen Schuldenstandes der GAG Immobilien AG und der nach wie vor unsicheren Entwicklung auf dem Finanz- und Wirtschaftssektor ist dies ein Ausdruck nachhaltiger Vorsorge für unser Unternehmen und damit auch für Sie, meine Damen und Herren. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen deshalb der Hauptversammlung vor, für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Dividende

in Höhe von 8,37 Millionen Euro auszuschütten. Mit 50 Cent je Gewinn berechtigter Aktie liegt die Dividende auf dem gleichen Niveau wie für die Geschäftsjahre 2009 und 2010. Wir sind der Meinung, dass damit die beiden Eckpfeiler unserer Dividendenpolitik angemessen berücksichtigt werden. Der verbleibende Bilanzgewinn – so schlagen wir vor – soll mit 9 Millionen Euro in die Gewinnrücklagen und mit knapp 0,6 Millionen Euro in den Gewinnvortrag zur Stärkung des Eigenkapitals eingestellt werden.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

	2010	2011
Jahresüberschuss 31.12.	30.453	33.839
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-15.000	- 16.500
Gewinnvortrag	522	589
Bilanzgewinn	15.975	17.928

Gewinnverwendung		
Ausschüttung an das dividendenberechtigte Grundkapital	8.395	8.369
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	7.000	9.000
Gewinnvortrag	580	559
Bilanzgewinn	15.975	17.928

Meine sehr verehrten Damen und Herren, nach den Zahlen und Fakten, die ich Ihnen gerade präsentiert habe, werden Sie sicherlich genauso wie wir von einem der besten Geschäftsjahre in der Geschichte der GAG sprechen. Was uns rückblickend mehr als stolz macht, ist natürlich vorausschauend eine große Herausforderung. Können wir solch ein Ergebnis noch steigern? Können wir noch besser werden? Bislang steht uns neben der Planung aus dem Vorjahr nur der erste Zwischenbericht zum Quartalsende als Basis für vorsichtige Prognosen zur Verfügung. Und die stimmen uns zumindest verhalten optimistisch. So sind wir zuversichtlich, dass wir die Umsatzerlöse in diesem Jahr auf mehr als 300 Millionen Euro steigern können. Die Sollmiete wird die

Schallmauer von 200 Millionen Euro durchbrechen und der durchschnittliche Mietpreis auf ca. 5,90 Euro pro Quadratmeter ansteigen. Mit Instandhaltungskosten von mehr als 50 Millionen Euro bewegen wir uns auf dem angestrebten Niveau, und die Mietausfälle, soweit wir das absehen können, verringern sich durch geringere Erlösschmälerungen aus Mietnachlässen auf weniger als 18 Millionen Euro.

Ausblick und Entwicklung für 2012

- >> Das EBITDA der Bewirtschaftung steigt auf 137,0 Millionen Euro an!
- >> Durch den planmäßigen Rückgang beim Programm „Mieter werden Eigentümer“ verringern sich unsere sonstigen Erträge auf 14,3 Millionen Euro!
- >> Das Bauträgergeschäft erwirtschaftet einen Umsatz von 8,5 Millionen Euro!
- >> Das Konzernergebnis für 2012 beläuft sich auf rund 10 Millionen Euro!

Das alles hat ein erhöhtes EBITDA der Bewirtschaftung von 137 Millionen Euro zur Folge. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen erwarten wir ein Ergebnis von über 14 Millionen Euro. Hier wirkt sich der weitere planmäßige Rückgang des Programms „Mieter werden Eigentümer“ ertragsmindernd aus. Das Bauträgergeschäft erwirtschaftet einen Umsatz in Höhe von 8,5 Millionen Euro. Diese Prognosen führen zu einem Gesamt-EBITDA von über 120 Millionen Euro und einem EBIT von über 70 Millionen Euro. Bei den Abschreibungen erwarten wir keine außerordentlichen Aufwendungen und somit sinkende Belastungen. Abzüglich Steuern gehen wir bei unseren vorsichtigen Kalkulationen von einem Konzernergebnis für 2012 in Höhe von knapp 10 Millionen Euro aus. Unseren Wohnungsbestand werden wir vor

allem durch die erhöhte Zahl an Fertigstellungen unserer Neubauvorhaben ausbauen und somit die Gesamtzahl von deutlich mehr als 42.000 Wohnungen erreichen. Die Gesamtwohnfläche der GAG Immobilien AG beträgt dann mehr als 2,75 Millionen Quadratmeter. Mit über 50 Millionen Euro für die Instandhaltung und rund 85 Millionen Euro an Investitionen werden wir rund 140 Millionen Euro für bestandsverbessernde Maßnahmen ausgeben, um die Qualität unseres Portfolios weiterhin zu sichern und zu steigern. Im Bauträgergeschäft peilen wir planmäßig reduzierte Verkäufe mit einem positiven deckungsbeitrag und Erlösen von rund 8,5 Millionen Euro an.

Meine Damen und Herren, mit diesem Ausblick endet der Rückblick auf das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 und die Lage der GAG Immobilien AG. Für Ihre Aufmerksamkeit möchte ich mich herzlich bedanken. Bedanken möchte ich mich an dieser Stelle – und das ist ausdrücklich mehr als nur eine immer wiederkehrende Floskel – bei den Menschen, die durch ihr Mitwirken dieses in jeder Hinsicht so erfolgreiche Geschäftsjahr erst möglich gemacht haben: unsere fast 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Auf den hohen Leistungsstandard, die Einsatzbereitschaft und die große Loyalität zum Unternehmen und seinen Zielen konnten meine Kolleginnen im Vorstand und ich immer zählen. Darauf sind wir stolz, darauf bauen wir auf.

Bedanken möchte ich mich aber auch bei Ihnen für das große Vertrauen, das Sie als Aktionäre in unser Unternehmen haben. Ich denke, wir haben dieses Vertrauen im vergangenen Jahr nicht enttäuscht.

Spenden statt Geschenke

Ebenfalls im vergangenen Jahr haben wir bei der Hauptversammlung eine Neuerung eingeführt, die, so habe ich es erlebt, auf Ihre Zustimmung getroffen ist. Wir haben die bis dahin üblichen kleinen Präsente für Sie, neudeutsch auch Klein-Korruptionalien genannt, durch eine Spende an gemeinnützige Vereine und Initiativen ersetzt. Eine Neuerung, die wir in diesem Jahr fortsetzen möchten und die damit nach kölscher Zählweise in den Rang einer Tradition erhoben wird. Diesmal gehen jeweils 2500 Euro an den Verein „Kindernöte e. V.“ und an die Kölner Tafel. Wir sind sicher, damit auch in ihrem Sinne gehandelt zu haben. Wer es noch nicht getan hat, kann sich draußen im Foyer über die beiden Vereine informieren. An zwei Ständen liegt dort Informationsmaterial aus.



Im Vorjahr kam diese Spende unter anderem der Aktion „Köln kickt“ zugute. Was aus diesem Geld geworden ist, davon konnten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer unserer diesjährigen Aktionärsfahrt überzeugen. Neben der Besichtigung von aktuellen Bauprojekten und beeindruckenden Siedlungen stand auch ein Abstecher zum RheinEnergie Stadion auf dem Programm, wo „Köln Kickt“ die Fußball-Europameisterschaft als Fair-Play-Turnier für Kölner Haupt- und Förderschulen vorab schon einmal durchgespielt hat. Ich denke, Sie werden mir zustimmen, dass die Unterstützung für dieses Projekt sinnvoll war und auch weiterhin ist – und das nicht nur, weil dort Deutschland gegen die Niederlande gewonnen hat. Allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Aktionärsfahrt, die heute hier sind, möchte ich für Ihr Interesse danken. Und alle Anwesenden möchte ich dazu einladen, sich auch im nächsten Jahr wieder op Jöck mit uns durch die Bestände und Projekte der GAG zu begeben. Kathrin Möller, Sybille Wegerich und ich freuen uns auf Sie und Ihre Fragen.

Meine sehr verehrten Zuhörerinnen und Zuhörer, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, werte Gäste und Freunde der GAG: Ein abwechslungsreiches und vor allem erfolgreiches Geschäftsjahr 2011 liegt hinter uns. Vieles haben wir

anders gemacht, einiges besser. Wenn wir uns im nächsten Jahr wieder sehen, feiern wir den 100. Geburtstag unseres Unternehmens. Wir sind überzeugt, dass wir mit dem, was wir im 98. Jahr geleistet haben und im 99. Jahr leisten werden, sowohl die Grundlage für ein erfolgreiches Jubiläumsjahr als auch die Perspektive für ein weit mehr als 100-jähriges erfolgreiches Wirken geschaffen haben. Eine erfreuliche Perspektive für Sie als Aktionäre, für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und für unsere Domstadt Köln.

Ich bedanke mich, dass ich Ihnen berichten durfte.

Vielen Dank für Ihr Interesse

