

Wohnen. Wohlfühlen. Leben.



REDE

DES VORSTANDS DER GAG IMMOBILIEN AG

DIPL. OEC. **UWE EICHNER**

ZUR ORDENTLICHEN **HAUPTVERSAMMLUNG**

DER GAG IMMOBILIEN AG

AM **31. AUGUST 2010**

ES GILT DAS GESPROCHENE WORT.

1. September 2010 / 14:59 Uhr

Wohnen. Wandel. Werte.

Hauptversammlung 2010



Sehr geehrte Damen und Herren,

WOHNEN. WANDEL. WERTE.

Das ist das Motto unseres Geschäftsberichtes 2009, der Ihrer Einladung zur heutigen Sitzung beigefügt war.

WOHNEN.

Das Herzstück unseres Handelns. Das Ziel, nachhaltige und der Lebenssituation angemessene und qualitativ zeitgerechte Räume für die Zukunft unserer Kunden - den Menschen in Köln - zu erhalten, zu gestalten und neu zu schaffen, war und ist der Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Wir stellen uns gerne der Herausforderung und stehen zu unserer Verantwortung, dem Anspruch der Menschen an Wohnen im Dreiklang von Ökonomie, Ökologie und sozialem Handeln gerecht zu werden.

WANDEL.

Mehr denn je unterlag unsere Tätigkeit ständiger Veränderung. Der Umbruch in der Führung, einhergehend mit dem systemischen Wechsel der prozessoptimierenden SAP-Software, un stetige Rahmenbedingungen kennzeichnen das hinter uns liegende Geschäftsjahr.

Wir stehen vor wachsenden Herausforderungen im ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Sinne. Dieses Unternehmen hat die Fähigkeit, sich zu verändern, das heißt, wir können uns wandeln, anzupassen und neu erfinden. Und dieses Potenzial brauchen wir für unsere Zukunft.

WERTE.

Werte prägen das Handeln der Organe und der Mitarbeiter der GAG. Sie bilden den Rahmen und die Leitplanken für unsere tägliche Arbeit und Entscheidungen. Nur so werden auch ökonomische Größen nachhaltig realisierbar.

Es ist uns in den vergangenen Jahren immer wieder gelungen, den Wert der GAG zu mehren und alle Eigentümer mit diesem Mehrwert von unserer Strategie zu überzeugen.

Mit der stetigen Steigerung des Unternehmenswertes und der jährlichen Vergütung der Anteilseigner durch die Dividenden tragen wir alle Verantwortung für den Erfolg unserer GAG.

Mit diesen einleitenden Worten, liebe Aktionärinnen und

Aktionäre begrüße ich Sie - auch im Namen von Frau Möller und Frau Wegerich - zur diesjährigen Hauptversammlung der GAG Immobilien AG in der Domstadt ganz herzlich.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

- ⇒ Rahmenbedingungen im Umfeld der GAG
- ⇒ Bericht über das Geschäftsjahr 2009
- ⇒ Besonderheiten im Geschäftsverlauf
- ⇒ Resümee und Ausblick
- ⇒ Erläuterung zu wesentlichen Beschlussfassungen



Unserem eingeschlagenen Weg der Transparenz gegenüber unseren Eigentümern wollen wir gerecht werden, indem wir Sie heute so umfassend wie möglich ins Bild setzen.

Bevor ich Ihnen über die Geschäftsentwicklung im Jahr 2009 Bericht erstatte, werde ich Sie zunächst über die Rahmenbedingungen im Umfeld der GAG Immobilien AG informieren und Ihnen darlegen, was wir getan haben, um die GAG sicher durch das streckenweise sehr schwierige Gelände zu steuern.

Im Anschluss werde ich die Besonderheiten des Geschäftsjahres 2009 schildern und unsere Ziele und Erwartungen für das Gesamtjahr 2010 aus heutiger Sicht vorstellen.

Und am Ende meiner Ausführungen werde ich Ihnen die wesentlichen Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat an die heutige Hauptversammlung erläutern.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, zunächst also zu den wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen:

In unserer letzten Hauptversammlung habe ich meinen Bericht mit der Aussage begonnen, dass sich die Wohnungswirtschaft in der gravierenden Finanz- und Wirtschaftskrise als „Fels in der Brandung“ erwiesen hat. Die wirtschaftliche Stärke der traditionellen Wohnungsunternehmen - mit einer der Nachhaltigkeit folgenden Strategie - hat sich eben in diesen schweren Zeiten als die Richtige bewiesen. Noch im Jahr 2009 stand die ganze Welt unter dem Schock der tiefsten Rezession der Nachkriegszeit. Nur wenige Unternehmen konnten in den beiden vergangenen Jahren schwarze Zahlen präsentieren. Ihr Unternehmen ist eines davon.

Die Wirtschaft gleicht einer Achterbahnfahrt. Wackelige Aktienkurse, niedrigste Zinsen und die immer stärker werdende Angst vor der unausweichlichen Inflation angesichts aufgeblähter Staatsverschuldung haben aber dafür Sorge getragen, dass die Vernunft wieder das wirtschaftliche Handeln dominiert.

Die Folge war, dass sich die Anleger vor Wertverlust und Preisverfall schützen möchten und auf Investitionen in „reale Sachwerte“ bauen, nämlich in Immobilien.

Das Vertrauen in den deutschen Immobilienmarkt ist gerechtfertigt: Einen Preisverfall der Immobilien, wie er im Zuge der Krise zu beobachten war, blieb deutschen Eigentümern erspart. Im Gegenteil: Die Wohnungsmärkte in wachsenden Stadtregionen wie Köln gehen gestärkt aus der Krise hervor. Wohnimmobilien – ob nun selbst genutzt oder als Kapitalanlage – sind bei privaten Anlegern nach wie vor begehrt.

Die gesunde Wirtschaftsstruktur und der hohe Anteil an gut ausgebildeten Fachkräften sind wichtige Gründe dafür, dass Köln trotz des demografischen Wandels immer noch eine wachsende Stadt ist: Bis 2025 - so die Vorhersage der Statistiker - wird die Einwohnerzahl in unserer Domstadt um mehr als 8 % steigen.

Tatsächlich entstehen derzeit allerdings gerade einmal rund 2.000 neue Wohnungen pro Jahr. Bleibt alles beim Alten, ist ein Wohnungsmangel vorprogrammiert. Die Bundesregierung plant dagegen zur Haushaltssanierung den Etat für die Städtebauförderung zu halbieren und das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Bank um rund 40 % zu kürzen. Das wäre wirtschaftlich kontra-produktiv und sowohl für den Klimaschutz als auch die Entwicklung der Städte verheerend.

Die Planungen sehen vor, das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm 2011 mit nur noch rund 450 Mio. € auszustatten. Die Kürzung der Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren wird von verschiedenen Seiten scharf kritisiert: Die Woh-

nungswirtschaft sieht hierbei die Wirtschaftlichkeit energieeffizienter Modernisierungsmaßnahmen gefährdet. Die niedrigen Zinsen der KfW-Programme sind alleine schon wegen der steigenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) weiterhin gerechtfertigt: Auf hohem Niveau verstetigte Fördermittel sind heute und in der Zukunft notwendig, um energieeffiziente Maßnahmen wirtschaftlich umsetzen zu können.

Wie die Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befürchten auch wir infolge der Wohngeldkürzungen einen Anstieg der Mietschulden. Wir haben die GAG schnell und energisch den neuen Gegebenheiten angepasst und uns außerdem durch gezielte Investitionen wichtige strategische Spielräume verschafft. Die Realwirtschaft gewinnt an Fahrt. Dennoch sind wir weit entfernt von einem dauerhaften Aufschwung.

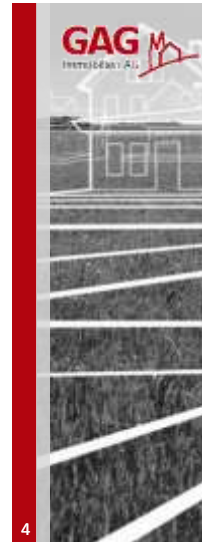
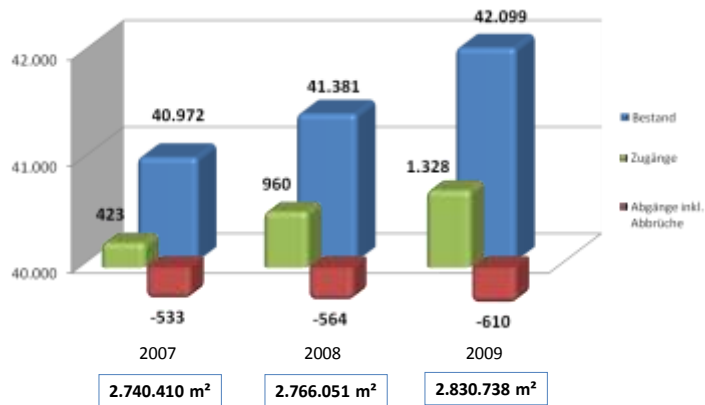
Die GAG ist in Summe – wie ich meine und in diesem Bericht darlegen werde – gestärkt aus der Krise hervorgegangen.

Dass wir die tiefgreifendste wirtschaftliche Krise der vergangenen Jahrzehnte stabil überstanden haben, ist kein Zufall: Die GAG ist ein gut aufgestelltes Unternehmen mit festen Wurzeln. Wir verfügen über qualifizierte und leistungsorientierte Mitarbeiter mit einer starken Identifikation und Bindung an das Unternehmen. Wir besitzen ein stabiles finanzielles Fundament.

UND: Die GAG Immobilien AG hat eine stabile Eigentümerstruktur, die langfristiges Denken und Handeln zulässt.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes
im Konzern 2007 - 2009



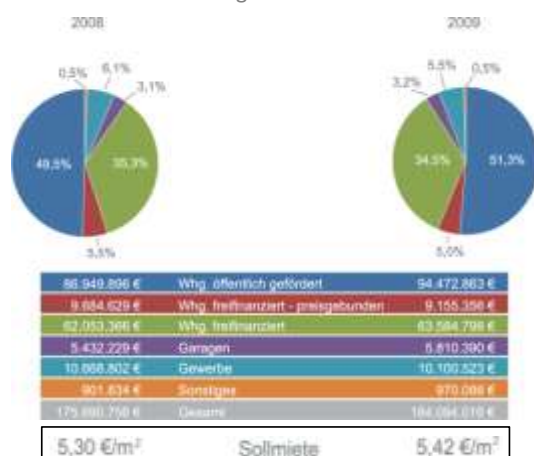
Aussagefähiger als der Gesamtumsatz, der unter anderem auch Betriebskosten oder Umsätze aus Grundstücks- und Bauträgerveräußerungen enthält, sind die Flächen, die wir zu Vermietungszwecken zur Verfügung haben. Der Wohnungsbestand des gesamten GAG-Konzerns ist hier gegenüber dem Vorjahr um rund 718 Einheiten auf insgesamt 2,83 Mio. m² vermietbare Wohn- und Nutzfläche angestiegen. Maßgeblich hierfür waren verringerte Abgänge und Abbrüche von insges. 610 Einheiten sowie Zugänge aus Erwerben bzw. unseren Neubauaktivitäten von 1.328 Wohnungen. Der Flächenzuwachs von nahezu 65.000 Quadratmetern, der ein Grund für unsere positive Sollmietentwicklung ist, betrug damit rund 2,3 % im Geschäftsjahr.

Bei der näheren Analyse der Bestandsentwicklung zeigt sich, dass der Zuwachs die Privatisierungsveräußerungen und Abriss-

maßnahmen kompensiert und durch den Ankauf von 696 Wohnungen als auch durch den ausschließlich geförderten Wohnungsneubau von 632 Wohnungseinheiten erfolgt. Auf die Zugänge durch Neubau werde ich im Rahmen der Investitionen im späteren Verlauf noch einmal eingehen.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Sollmieten nach Nutzungsarten in €



Der nachgefragte Wohnraum wird knapper: Laut Haus- und Grundbesitzerverein sind die erwarteten Mietsteigerungen die Folge der Verknappung auf dem Wohnungsmarkt, begründet einerseits durch den Zuzug der Menschen in eine wirtschaftlich prosperierende Region und andererseits durch immer weiter steigenden Pro-Kopf-Verbrauch der Wohnfläche. So werden inzwischen mehr als die Hälfte aller Kölner Haushalte von Singles geführt.

Besserverdienende haben dabei keine Schwierigkeiten, ausreichende und qualitativ hochwertige Wohnungen zu finden. Für

„Normalverdiener“ ist dies jedoch schwieriger. Bezeichnenderweise hat inzwischen fast die Hälfte der Kölner Bevölkerung Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Die dazugehörige Anzahl an Wohnungen gibt es jedoch nicht. Ihr Anteil am Kölner Wohnungsmarkt beträgt gerade mal 8,7 Prozent und wird durch die auslaufenden Mietpreisbindungen der geförderten Wohnungen stetig geringer.

Preiswerte Ein- bis Zweizimmerwohnungen werden in Folge dessen in Zukunft am stärksten nachgefragt sein und mehr als schon heute das Angebot übersteigen. Vor allem kaufkraftschwächere Haushalte mit solide-bescheidenem Wohnkonzept werden vielfach kein adäquates Angebot erhalten. In den kommenden Jahren ist insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung mit einer Ausweitung des Niedrigeinkommensbereiches zu rechnen. Die Zahl der Menschen, die nicht in der Lage sind, aus eigener Kraft angemessenen Wohnraum zu bezahlen, wird weiter wachsen und dies hat Auswirkungen auf unsere Strategie.

Bei unserer Entwicklung der Sollmieten konnten wir dabei in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum und im Geschäftsjahr 2008 einen Anstieg von rund 3,6%, darstellen. Im Geschäftsjahr 2009 ist uns ein weiterer Anstieg von 4,8% um 8,4 Mio. € auf insgesamt 184,1 Mio. € gelungen. Das Wachstum resultiert im Wesentlichen aus den zugewonnenen Neubauten und Mietanpassungen in den modernisierten Beständen.

Durch die entsprechenden Sollmieterlöse sind unsere durchschnittlichen Mieten von Jahr zu Jahr seit 2005 stetig steigend. Für das Geschäftsjahr 2009 erreichten wir 12 Cent Mehrerlöse und insgesamt 5,42 € je qm vermietbarer Wohn- und Nutzfläche. Ab dem Jahr 2009 ist der überwiegende Bestand mit 51,3% öffentlich gefördert. Lediglich 34,5% sind nicht mieterpreisgebunden und frei finanziert.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde die Neuvertragsmiete eingeführt. Die Neuvertragsmiete ist die Miete, die bei Mieterwechsel am Markt in der Neuvermietung zu erzielen ist.

Für die Ermittlung der Neuvertragsmiete wurden insgesamt 13.250 Vergleichsmietangebote am Wohnungsmarkt aus dem Zeitraum November 2008 bis Juni 2009 nach Stadtteilen statistisch ausgewertet und je nach Qualitätsklasse und Lage den Gebäuden zugeordnet.

Die vom Portfoliomanagement ermittelten Marktmieten wurden von den Geschäftsstellen teilweise sowohl nach unten als auch nach oben korrigiert.

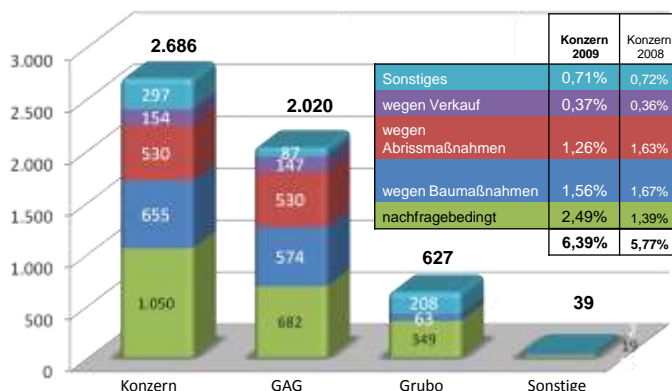
Ziel ist es, eine marktgerechte Miete im frei finanzierten Bestand zu erzielen und unternehmensweit eine abgestimmte Neuvertragsmiete in operativer Umsetzung, Planung und Wertermittlung zu verwenden. Ausnahmen zu der Neuvertragsmiete, z.B. aufgrund schlechteren Wohnungszustandes, können über einen

Mietpreinsnachlass von der jeweiligen Geschäftsstellenleitung genehmigt werden.

Die oben genannte Vorgehensweise zur Aktualisierung der Neuvertragsmiete wird in Zukunft jährlich erfolgen.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Wohnungsl Leerstand zum 31.12.2009



Per 31.12.2009 konnten von dem nachfragebed. Leerstand (1.050 WE) 440 WE wieder vermietet werden



Meine Damen und Herren, ich habe es anfangs schon gesagt: Ihr Unternehmen ist trotz der schwierigen Weltwirtschaftslage stabil durch das Geschäftsjahr 2009 gekommen. Die wichtigste Kennzahl, die der Leerstandsentwicklung, zeigt aber, dass auch wir uns dem wirtschaftlichen Abschwung nicht vollständig entziehen konnten.

Unsere Wohnungsl leerstände bewegten sich in der Regel um 1,5% durch nachfrageinduzierten Leerstand. Die hier dargestellte Anzahl von 2.686 Einheiten für den Stichtag 31.12.2009 zeigt, dass im Wesentlichen Leerstände durch gewollte Bau- und Ab-

rissmaßnahmen sowie durch unsere Veräußerungsaktivitäten zu verzeichnen waren.

Der Gesamtleerstand gegenüber dem Vorjahr hat sich nun auf 6,39% erhöht und ist nicht befriedigend. Am Bilanzstichtag war ein erhöhter nachfragebedingter Leerstand von 2,49% zu verzeichnen, d. h. eine Verschlechterung von rund 1% gegenüber dem Vorjahr. Von den 1.050 leer stehenden Wohnungen, die am Bilanzstichtag vermietbar waren, sind zum gleichen Zeitpunkt 440 Wohneinheiten bereits wieder vermietet gewesen.

Darüber hinaus wurde eine große Zahl von Wohnungen abgerissen bzw. der Vermietung entzogen und im Gegenzug eine große Anzahl von Objekten mit höherem Mietpreis und verbessertem Standard fertig gestellt. Auch auf Grund des hohen Anteils an preisgebundenem Wohnraum und der 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 Leerständen.

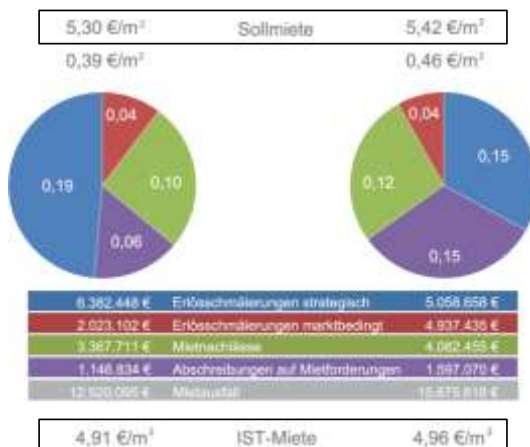
Nach Reorganisation und Führungswechsel gilt nun die Aufmerksamkeit der professionellen Abarbeitung von Leerständen. Daher wurde bereits ein organisatorischer Prozess in Form einer Erstvermietungskoordination angestoßen, welcher die Geschäftsstellen aktiv bei der Vermietung, z.B. durch individuelle Marketingkonzeptionen, Wochenendpräsenzen, Abstimmungen mit Behörden und

den anderen Geschäftsstellen, unterstützen soll. Dabei sollen die von starkem Leerstand betroffenen Geschäftsstellen auf personelle und materielle Ressourcen des Haupthauses und der anderen Geschäftsstellen zurückgreifen können.

Zur Beseitigung der bestehenden strukturellen Schwachstellen ist darüber hinaus eine Prozessuntersuchung und -verbesserung notwendig und durch den zuständigen Vorstand, Frau Wegerich, bereits eingeleitet worden.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Mietausfall 2008/2009 (ohne Umlagen)



Aufgrund der bereits im vergangenen Vorstandsbericht zur HV dargelegten Praxis der Verwaltung, oft materiell-rechtlich falsche und demzufolge finanziell unzureichende Leistungen für Unterkunft und Heizung zu gewähren, müssen die Hilfebedürftigen die Mietkosten teilweise aus den Regelsätzen für die Lebenshaltung bestreiten. Da dies aber wegen der knappen Bemessung oft nicht möglich ist, werden Mieten und Mietnebenkosten nicht mehr bezahlt. Das heißt, Mietschulden laufen auf und gehen

meist wegen Unpfändbarkeit der Haushalte zu unseren Lasten, zum Beispiel durch Abschreibungen auf Mietforderungen. Die laut Koalitionsvereinbarung vorgesehene Regelung, die sicherstellen soll, dass die Zahlungen für Unterkunft und Heizung auch tatsächlich den Vermieter erreichen, würde wesentlich zur Verhinderung von Mietschulden und dem daraus letztlich folgenden Verlust der Wohnung beitragen. Darüber hinaus versuchen wir mit aktiver Aufsuche der säumigen Mieter den auflaufenden Mietschulden bis hin zur Zwangsräumung entgegenzuwirken.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde über die Notwendigkeit einer intensiveren Betrachtung von Mietausfällen und einzelnen Gegensteuerungsmaßnahmen aus Sicht des Unternehmens berichtet.

Die Entwicklung seit 2007 weist ansteigende Tendenzen auf. Die gesamte Mietausfallquote inklusive der Umlagen des Konzerns betrug zum Stichtag rund 20,2 Mio. € bzw. 10,97%. Vor dem geschilderten Hintergrund der konjunkturellen Situation ist unsere eigene Sozial- und Schuldnerberatung im Rahmen des Sozialmanagement weiterhin dringend geboten.

Von der erwirtschafteten Sollmiete von 5,42€/m² in 2009 sind die Erlösschmälerungen, Mietnachlässe und Abschreibungen von insgesamt 15,7 Mio. € abzuziehen. Dabei ergibt sich eine nur leicht ansteigende Ist-Miete von 4,96 € je m² für das abgelaufene Geschäftsjahr. Berücksichtigt man noch den Teil, der nicht

auf den Mieter umzulegenden Umlagen verbleiben lediglich 164 Mio. € zur Deckung aller Ausgaben und zur Gewinnrealisierung.

Daneben ist zukünftig mit überproportional steigenden Betriebskosten und einem Anstieg der Verbindlichkeitskonten zu rechnen. Eine Erhöhung unserer Forderungen ist im Hinblick auf die unsichere Wirtschaftslage ebenso einzukalkulieren, wie entsprechende Wertberichtigungen. Die in der Vergangenheit getroffenen Maßnahmen, insbesondere im privaten freien Vermietungsmarkt mit entsprechenden Bonitätsprüfungen und Sicherheiten zu arbeiten, haben bereits in den Wirtschaftsjahren 2008 und 2009 gegriffen und werden weiterhin helfen, das Ausfallrisiko von Forderungen zu minimieren.

Eine weitere wichtige Veränderung zur Reduzierung von Erlösausfällen möchte ich mit einem kurzen Exkurs Betriebskosten darlegen:

Die Wohnungswirtschaft befindet sich derzeit in einer Phase, die durch niedrige Renditen und teils gestiegene Leerstandsdaten gekennzeichnet ist. Üblicherweise sind Betriebskosten vom Mieter zu tragen. Doch auch die Vermieter können diese Kosten nicht länger nur als durchlaufende Posten betrachten. Infolge der hohen Leerstandsdaten sind zunehmend auch sie vom festgestellten Kostenanstieg betroffen. Daher werden neue Anforderungen an das Betriebskostenmanagement gestellt.

Das Primärziel ist eine Verbesserung der Nutzerzufriedenheit, welche niedrige Fluktuationsraten und damit einen höheren Vermietungsstand bewirkt und dabei gleichzeitig den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachtet.

Eine Optimierung der Betriebskosten erfordert zum einen die erfolgreiche Realisierung von Einzelprojekten zur Senkung der Kosten, zum anderen aber auch die Durchführung kontinuierlicher Verbesserungsmaßnahmen und regelmäßiger Überprüfung der Angemessenheit der Kosten.

Maßgebliche Reduzierungen wurden bislang im Bereich der Versicherungen erzielt, hier konnten wir mit Wirkung ab 2010 eine Halbierung der Prämien bei verbesserten Leistungsumfängen erreichen.

Zur Reduzierung der Betriebskosten wurden sämtliche Versicherungsverträge zum 31.12.2009 gekündigt. Die Versicherungen wurden nach einem Ausschreibungsverfahren in 2009 einem anderen Maklerunternehmen übertragen. Innerhalb der Unternehmensorganisation wurde zudem wieder ein eigenständiger Bereich Versicherung mit einer Mitarbeiterin als Mittlerin zum neuen Maklerunternehmen geschaffen.

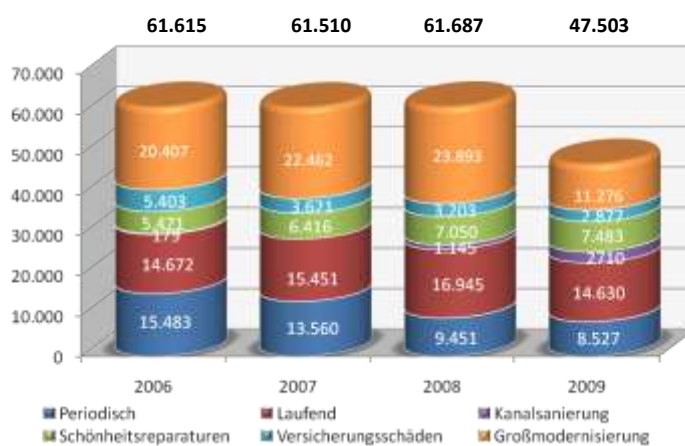
Ebenfalls werden - in Abstimmung mit den Geschäftsstellen - in Testliegenschaften feste Sperrmülltage eingerichtet, um auch hier die Kosten deutlich zu senken.

Die eingeleiteten Maßnahmen im Bereich „Müllmanagement“ haben bereits zu einer deutlichen Kostenreduzierung von ca. 40 % beigetragen und werden weiterhin aktiv umgesetzt.

Auch im Jahr 2010 werden wir die Betriebskosten kontinuierlich überprüfen, um weitere Reduzierungen zu erreichen.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Instandhaltung Konzern in T€

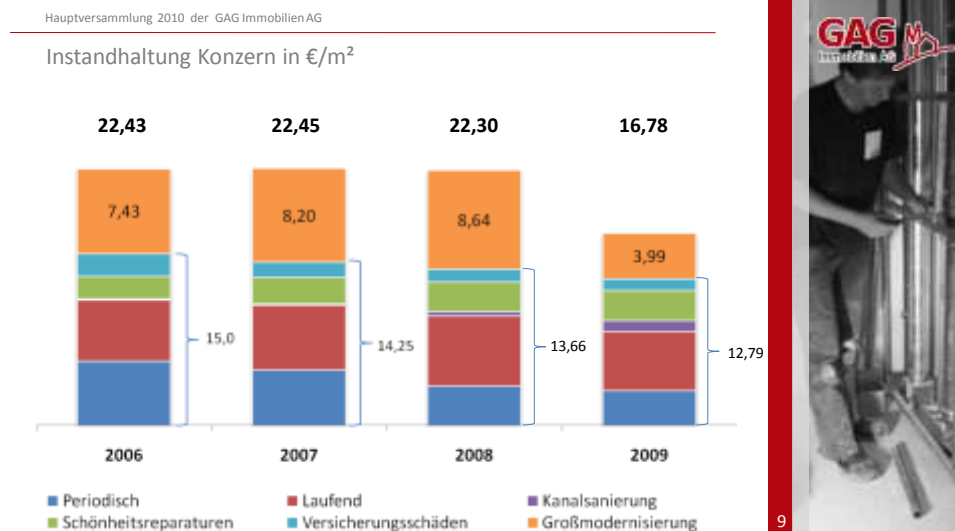


Neben der geschilderten Optimierung der Einnahmen und Betriebskosten aus dem Wohnungsbestand ist für das wohnungswirtschaftliche Ergebnis ebenso die Bestandsoptimierung bedeutend. In den vergangenen Jahren haben wir bereits über vielzählige Quartiere berichtet und darauf hingewiesen, dass Modernisierungsaufwendungen und Instandhaltungserfordernisse zum Teil einen selbst den operativen Cashflow übersteigenden Aufwandsanteil ausmachen.

Auch im Geschäftsjahr 2009 sind mit insgesamt 47,5 Mio. €

erhebliche Aufwendungen in den Bestand geflossen.

Für das Geschäftsjahr 2008 wurden nahezu 23,9 Mio. € Aufwendungen durch Modernisierungen verursacht. Der Anstieg ist, neben der Qualität, auch durch rückläufige Aktivierungsquoten begründet. Für das zurückliegende Jahr wurden Modernisierungsmaßnahmen tendenziell zurückgeführt und der nicht aktivierungsfähige Modernisierungsaufwand ist auf 11,2 Mio. € gesunken. In unseren Planungen gehen wir davon aus, dass durch umfängliche Neubaumaßnahmen, aber auch durch das Modernisierungsprogramm, die laufenden Instandhaltungen tendenziell sinken werden.



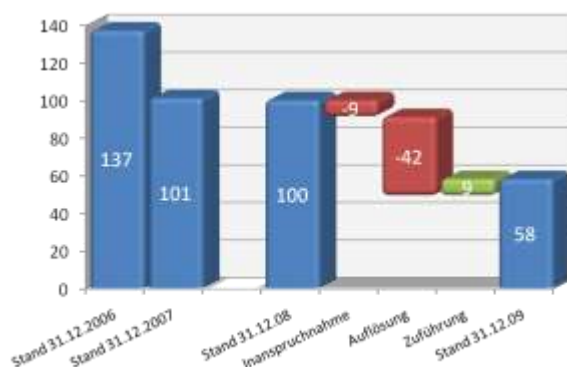
Überträgt man den Instandhaltungsaufwand auf die entsprechenden Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche, so ergibt sich gegenüber dem Vorjahr ein um 5 € reduzierter Wert von 16,78 €. Den wesentlichsten Posten bilden mit 5 € die laufenden Aufwendungen, gefolgt von dem Großmodernisierungsaufwand

mit rund 4 €/qm. Die laufenden und periodischen Aufwendungen der Instandhaltung beliefen sich in den Jahren 2005 bis 2008 auf rund 15 €/qm. Nach Auslaufen der Modernisierungsmaßnahmen der GAG wird ein nachhaltiger und den Bestand sichernder Instandsetzungsaufwand zwischen 12 und 14 €/qm verbleiben.

Die Aufwendungen für Instandhaltung ohne Modernisierungsaufwendung betragen im Jahre 2006 noch 15 €/m² und haben sich auf 12,79 €/m² im Geschäftsjahr 2009 planmäßig vermindert. Der Deckungsbeitrag des Konzerns in 2009 bei einer Sollmiete von 5,42 € betrug 1,16 Cent/qm. Rückläufige Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen konnten den Anstieg der Finanzierungs- und Abschreibungsaufwendungen überkompensieren. Im Geschäftsjahr 2009 konnte nach Abzug der Abschreibung auf Mietforderungen, Mietnachlässe und Erlösschmälerungen die IST-Miete auf 4,96 € gesteigert werden. Das Segmentergebnis der Immobilienbewirtschaftung war und ist der Ergebnisträger des Konzerns.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Entwicklung Rückstellung für Bauinstandhaltung in Mio. €



Letzte notwendige Zuführung 9 Mio. € vor BilMoG



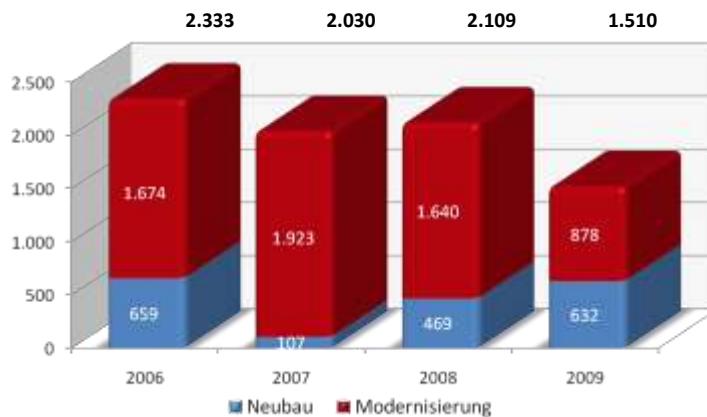
10

Neben der bilanziellen Vorsorge in der Handelsbilanz der GAG für Kanalsanierungsmaßnahmen war das Ergebnis besonders durch Vorsorgemaßnahmen für die allgemeine Bauinstandhaltung bzw. für das Modernisierungs- und Sanierungskonzept der GAG geprägt. In der Rückstellung für Kanalsanierung standen Ende 2008 100 Mio. € für künftige Inanspruchnahmen zur Verfügung. Im laufenden Geschäftsjahr wurden hiervon 9 Mio. € verwendet und 42 Mio. € aufgelöst, da die Objekte entweder nicht modernisiert oder aber durch Abrissmaßnahmen und Neubauten ersetzt wurden.

Durch Hinzufügung neuer Objekte bzw. Aktualisierung der Planung und entsprechende genauere Datenbasis wurden weitere 9 Mio. € ergebnisbelastend im Geschäftsjahr 2009 den Rückstellungen zugeführt, so dass am 31.12.09 58 Mio. € für zukünftige Bauinstandhaltungen und Sanierungen zur Verfügung stehen. Der ergebnisfördernde handelsbilanzielle Ertrag für das Geschäftsjahr 2009 beträgt somit 42 Mio. €. Die weitere Zuführung zu diesen Rückstellungen ist mit dem in Kraft treten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes nicht mehr möglich, so dass im Geschäftsjahr 2009 letztmalig Rückstellungen für Modernisierungsmaßnahmen gebildet werden konnten. Dabei ist gesichert, dass – mit der Inanspruchnahme dieser Rückstellungen – das wohnungswirtschaftliche Ergebnis für die GAG handelsbilanziell stabilisiert werden kann.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Fertigstellungen (Konzern) WE



Sehr geehrte Damen und Herren,
bei der diesjährigen Aktionärsfahrt am Donnerstag der vergangenen Woche konnten wir Ihnen Einblicke in das aktuelle Bauschaffen der Gesellschaft geben. Über 80 Aktionäre und Gäste haben unsere Einladung angenommen. Eine Beteiligung, die einen Spitzenwert der bisherigen Aktionärsfahrten darstellt. An dieser Stelle ganz herzlichen Dank für Ihr großes Interesse.

Im Rahmen unserer Fahrt durch Köln haben Sie zunächst einen Überblick über das Engagement der GAG in *Ehrenfeld* erhalten. Die Modernisierung der *Naumannsiedlung in Riehl* als ein Beispiel für den denkmalgerechten Umgang mit historischer Bausubstanz war die nächste Station. Auf der Weiterfahrt im Rechtsrheinischen haben wir mit dem *Blauen Hof in Buchforst* ein bereits modernisiertes Baudenkmal besucht. Weiter führte unser Weg nach Vingst, wo der mit dem Bauvorhaben *Vingstveedel* entstandene Platz mit dem Kunstwerk *Figurenwand* geschmückt wurde. Zuletzt konnten wir in *Ostheim* die abgeschlossene Mo-

dernisierung und die Abriss-/Neubaumaßnahme besichtigen, deren dritter Bauabschnitt wächst. Die *Häuser_mit_Knick* haben gezeigt, dass die GAG unverändert für hochwertigen Städtebau und lebenswerte Quartiere steht.

Wir haben durch unsere Rundfahrt verdeutlichen können, wie durch unsere Modernisierungsstrategie über die zurückliegenden 8 Jahre der Bestand deutlich verbessert wurde. Insgesamt sind dabei rund 7.500 Wohnungen saniert und auf einen technisch aktuellen Stand gebracht worden und können so nachfrageorientiert angeboten werden. Rund 500 Tm² Wohnfläche stehen dem Unternehmen so als neuwertig mit entsprechenden Mieterhöhungspotenzialen zur Verfügung. Mit diesen und noch fertig zu stellenden Vorhaben sind die Modernisierungen großer zusammenhängender Siedlungsbereiche weitestgehend abgeschlossen.

Für die Investitionen der Folgejahre hat die GAG einen Strategiewechsel vollzogen. Gründe hierfür sind veränderte technische Rahmenbedingungen im noch unmodernisierten Bestand und daraus erwachsende wirtschaftliche Notwendigkeiten. Entsprechend dieser Strategie werden komplexe Modernisierungsmaßnahmen im Zeitverlauf stetig abnehmen und korrespondierend hierzu die Neubaumaßnahmen unseren Konzern zukünftig stärken. Für 2009 wurden deshalb schon 632 Einheiten im Neubau fertig gestellt. In Summe konnten insgesamt 1.510 Einheiten in unseren Bestand mit entsprechend höheren Mieten übernommen werden.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Rosenhof - Bickendorf



Naumannsiedlung - Riehl



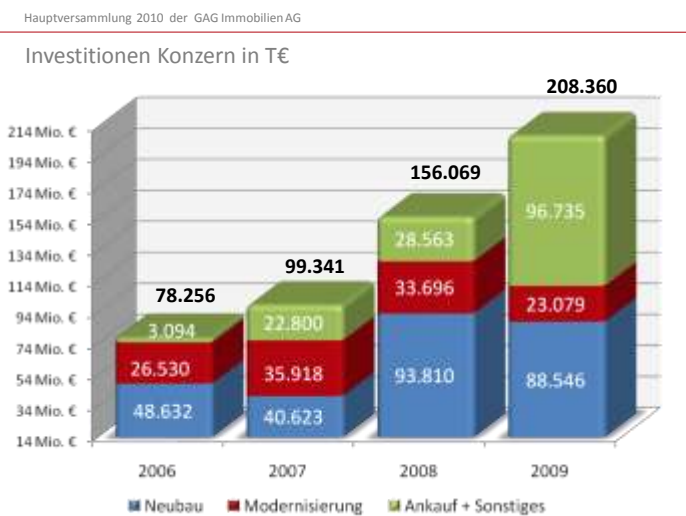
12

Die laufenden großen Modernisierungsprojekte in den denkmalgeschützten Siedlungen der 1920er Jahre, wie z.B. in der Rosenhofsiedlung in Bickendorf, der Germaniasiedlung in Höhenberg und in der Naumannsiedlung in Riehl werden in gleicher Qualität zum Abschluss gebracht.

In der Rosenhofsiedlung entstehen in den verbleibenden Bauabschnitten bis Ende 2012 insgesamt rund 324 modernisierte Mietwohn- und 9 Gewerbeeinheiten im Bestand der GAG.

In der Naumannsiedlung in Riehl werden in den nächsten 5 Jahren nach Abschluss rund 615 voll modernisierte Wohneinheiten geschaffen. Die äußere Gestalt und der öffentliche Raum werden denkmalgeschützt wiederhergestellt.

Nach Abschluss der verbleibenden Bauabschnitte in der Germania-siedlung in Höhenberg werden noch einmal 187 Wohneinheiten modernisiert und bis Ende 2010 bzw. 2012 fertig gestellt.



Wir haben die Krise als Chance genutzt und in unsere Zukunft investiert. Das Abschmelzen der öffentlich geförderten und damit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestände ist in Köln wie in vielen anderen Städten ein genereller Trend. Im letzten Jahr bewilligte die Stadt lediglich 981 Anträge auf öffentliche Förderung.

Die Anzahl der geförderten Wohnungen und deren Anteil am Gesamtwohnungsbestand sind rückläufig, weil Mietpreis- und Belegungsbindungen in erheblichem Umfang auslaufen und die Fertigstellungszahlen im geförderten Wohnungsneubau zu gering sind, um den Verlust zu kompensieren.

Die Zahlen zeigen auch: Die Gruppe der Älteren wird größer werden, damit macht sich der allgemeine demografische Trend auch in Köln bemerkbar. Andererseits zieht sie viele junge Menschen an, die zum Studium oder wegen eines Jobs zuziehen. „Die Bevölkerung Kölns wird bis 2020 leicht wachsen und dann stabil bleiben.“

Der Anstieg unserer Neubauinvestitionen zeigt bereits ab 2007 den auf diese Tendenzen eingestellten Richtungswechsel der Investitionsstrategie. Die rückläufigen Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen spiegeln sich auch in 2009 wider und weitere Investitionen aufgrund von Zukäufen im Konzern ließen das Investitionsvolumen im Geschäftsjahr 2009 auf die Rekordhöhe von 208 Mio. € anwachsen. Unter Hinzunahme der bereits erläuterten nicht aktivierungsfähigen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 47,5 Mio. € betragen im letzten Jahr die bestandsaufwertenden Investitionen bzw. Aufwendungen in Summe nahezu 256 Mio. €.

Zur Finanzierung der Maßnahmen wurden in der Regel zu 80% zinsgünstige Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen, der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Kapitalmarktmittel herangezogen. Mit Inanspruchnahme der öffentlichen Kredite unterliegen die Wohnungen je nach Förderprogramm einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und/oder Belegungsbindung.

Meine Damen und Herren,

um unsere Investitionen bestmöglich durchführen können, sind wir jedoch auch darauf angewiesen, dass die Politik die erforderlichen Rahmenbedingungen dafür schafft. Nur wenn wir den entsprechenden gesetzlichen Spielraum vorfinden, können wir auch unsere Innovationen auf den Weg bringen!

In Zeiten hoher und weiter steigender Anforderungen an die Energieeffizienz von Wohngebäuden muss sichergestellt werden, dass die nach energetischer Sanierung höheren Nettokaltmieten als angemessene Kosten der Unterkunft anerkannt werden, da durch energetische Sanierung eine Einsparung bei den Heizkosten erzielt wird.

Die Wohnungsunternehmen sehen sich mit der Problematik konfrontiert, dass die Leistungsträger die höheren Nettokaltmieten bei energetisch saniertem Wohnraum als unangemessen betrachten und diese – trotz der gerade dadurch gleichzeitig erfolgten Einsparung bei den Heizkosten – nicht anerkennen.

Elf Prozent der Modernisierungsaufwendungen als Mehrmiete lassen sich vielerorts kaum darstellen und die damit einhergehenden Mieterhöhungen oftmals nicht realisieren. Entscheiden wird der Mieter: Kann die Mehrmiete durch sinkende Nebenkosten tatsächlich ausreichend kompensiert werden? Eine Modernisierung lohnt sich aus der reinen Wertebetrachtung heraus daher

nicht immer, aus Sicht einer besseren Vermietbarkeit hingegen schon. Speziell bessere Vermietbarkeit modernisierter Objekte stehen dabei im Mittelpunkt.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Deutscher Bauherrenpreis



Liebe Aktionäre,

Der Deutsche Bauherrenpreis wird als wichtigster nationaler Wohnungsbauwettbewerb Anfang des Jahres zum Thema „Energieeffiziente Sanierung von Stadtquartieren“ verliehen.

Mit seinem Leitbild „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ steht der Deutsche Bauherrenpreis wie kein anderer vergleichbarer Wettbewerb dafür, dass nachhaltiges Bauen auch kostengünstig sein muss, und zwar über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet.

Eine besondere Herausforderung im Spannungsfeld von Anspruch an das zu sanierende Gebäude und der Wirtschaftlichkeit

der Maßnahme stellt diese Betrachtungsweise für denkmalgeschützte Wohnbauten dar. Das Verhältnis von Denkmalschutz und Klimaschutz unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Tragbarkeit war deshalb ein thematischer Schwerpunkt des diesjährigen Wettbewerbs. Dieser sensible Umgang mit unserem denkmalgeschützten Bestand überzeugte die Jury und würdigte unser Vorgehen in den Siedlungen „Blauer Hof“ und „Germaniasiedlung“ mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2010.



Ein Zitat aus dem Votum der Jury: „Bereits im Vorfeld der Sanierungen erfolgten Detailabstimmungen mit der Denkmalbehörde u.a. über die Grundkonzeption, die Veränderung von Wohnungszuschnitten, die Materialauswahl und die Farbgebung.

In Gesprächen mit den betroffenen Mietern wurden die Maßnahmen, die größtenteils im bewohnten Zustand erfolgten, sensibel vorbereitet. Mit der Gestaltung des Innenhofes zur „Grünen Lunge“ wird die ursprüngliche Idee der Architekten des Blauen Hofes

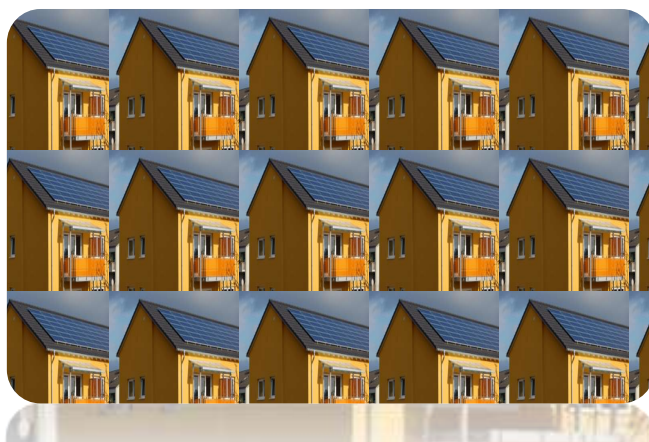
- Riphahn und Grod - aus den zwanziger Jahren wieder aufgenommen: Nämlich gesundes Wohnen in hellen Wohnungen mit Zugang zur Natur möglich zu machen.“

Unser Unternehmen leistet mit der nahezu zeitgleichen Sanierung mehrerer denkmalgeschützter Quartiere an für das Stadtbild wichtigen Standorten einen wertvollen Beitrag zur Stadtidentität und zeigt, dass die Siedlungen der 1920er Jahre zukunftsfähig modernisiert werden können, und das zu überschaubaren Kosten.

Ein besseres Lob für unser Handeln und die dahinterliegende Strategie kann es kaum geben. Der sensible Umgang mit Mietern und Gebäuden bei wirtschaftlichem Handeln zeichnet unsere Maßnahmen aus. Der Dank und die Auszeichnung gilt aber insbesondere unseren Mitarbeitern.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Solarsiedlung - Westend



Sehr geehrte Damen und Herren,

Die mit der Solarsiedlung Westend gemachten Erfahrungen sollten in einem größeren Programm für Photovoltaikanlagen umgesetzt werden. Es entstanden zwei Pilotanlagen. Danach nahm die GAG ab 2008 erhebliche Investitionen in Photovoltaikanlagen vor.

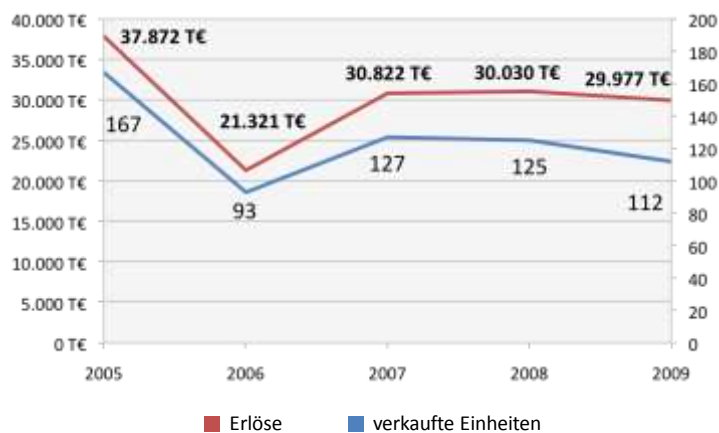
Im Bereich der Modernisierungen und Großmodernisierungen im Bestand wurden Investitionsentscheidungen für 32 Photovoltaik-Anlagen erstellt, genehmigt und realisiert. Diese stellen sich trotz Absenkung der Einspeisevergütung als noch rentierlicher dar, da die Preissenkungen die Absenkung der Vergütung mehr als kompensierten. Die Renditen für diese Maßnahmen liegen bei bis zu 8,3%.

Insgesamt haben wir bis Mitte 2010 mit einem Investitionsvolumen von ca. 7,4 Mio. € 99 Anlagen errichtet. Die Anlagenleistung liegt in der Summe bei ca. 1,89 MW_{peak} das entspricht der Stromversorgung von rd. 750 Haushalten in Köln. Daneben sparen die Anlagen der GAG ca. 1,3 Tonnen CO₂ jährlich ein. Über eine erwartete Laufzeit der Anlagen von 20 Jahren mit einer zugesicherten festen Einspeisevergütung werden ca. 26.500 Tonnen CO₂ eingespart. Die Renditeerwartung liegt im Schnitt bei ca. 7,21 %.

Aktuell in Planung befinden sich Pakete mit einer Gesamtleistung von rd. 500 kW_{peak} auf Schrägdachflächen zur neuerlichen Ausschreibung sowie eine Pilotanlage auf einem Flachdach.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Umsatzerlöse aus Bauträgermaßnahmen



Meine Damen und Herren,

zum Segment unserer Bauträgermaßnahmen.

Wie in den vergangenen Jahren, so war auch in 2009 der Verkauf entwicklungsfähiger Flächen im Madaus-Gelände in Köln-Merheim von permanenter Bedeutung. Die im Jahre 2007 festgelegte Strategie, möglichst kurzfristig die nicht als Bauträgermaßnahme verwertbaren Grundstücke auch Investoren anzubieten, hat sich als äußerst erfolgreich dargestellt. Der Abverkauf an nicht konkurrierende Bauträgerunternehmen im Niedrigpreissegment wurde weitergeführt und verringert spürbar die Liquiditäts- bzw. Zinsaufwandsposition der Tochtergesellschaft GBA.

Die Darstellung der Umsatzerlöse aus den Bauträgermaßnahmen im Zeitverlauf von 2005 bis 2009 zeigt, mit einem Gesamtumsatz von nahezu 30 Mio. € in 2009 - in dem unbebaute Grundstücke der GBA in Summe von über 2,3 Mio.€ enthalten sind -

einen leichten Rückgang. Bei der Betrachtung der einzelnen Veräußerungsmaßnahmen, errichteter und im Geschäftsjahr 2009 auch wirtschaftlich übergebener Bauträgermaßnahmen sind wir mit einem EBITDA von über 5 Mio. € zufrieden. Die Ergebnisstabilität bleibt bei rückläufigem Gesamtgeschäft im Bauträgersegment auf niedrigem Niveau erhalten.

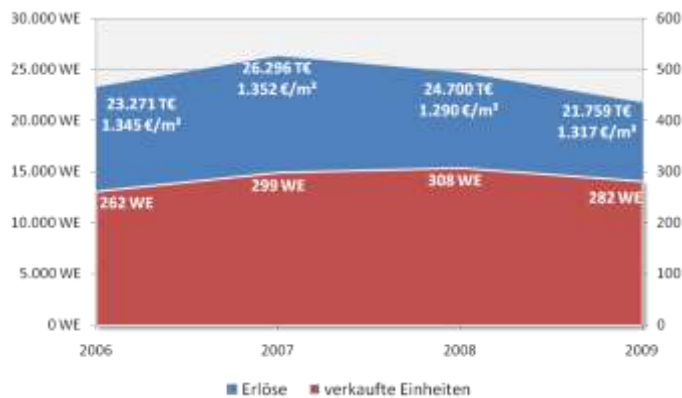
Mit lediglich 112 wirtschaftlich übergebenen Einheiten war auch im Geschäftsjahr 2009 unsere Bauträgermaßnahme in Niehl mit 55 Einheiten herausragend. Der letzte Bauabschnitt wird noch in diesem Jahr fertiggestellt und die Gesamtmaßnahme im nächsten Jahr insgesamt positiv beendet.

Die Nachfrage nach Wohneigentum an diesem Standort ist auch weiterhin ungebrochen.

Auch in Klettenberg und endlich auch wieder in Merheim konnten wir ausreichend Verkäufe feststellen und unseren durchweg zufriedenen Kaufkunden ihre Eigentumsmaßnahmen fristgerecht übergeben und damit zum Ergebnis des Bauträgergeschäftes beitragen.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Privatisierung Konzern



Der Kölner Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen positiv. Denn die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern ist beständig hoch, das Angebot jedoch rückläufig. Der Grund: angesichts mangelnder Anlagealternativen auf dem Kapitalmarkt werden Immobilien derzeit nur in Erbfällen oder bei familiären Veränderungen veräußert. Hinzu kommt, dass der Wohnungsneubau in der Domstadt stagniert.

Noch spiegeln die Wohnungspreise das knappere Angebot nicht wider. Denn die Interessenten hielten sich im vergangenen Jahr zurück – auch bei konkretem Kaufwunsch. Dies ist auf die Sorge vor einem Rückgang der Konjunktur und dem möglichen Verlust des Arbeitsplatzes zurückzuführen. Daher blieben die Kölner Wohnungspreise 2009 stabil.

Köln bleibt ein attraktiver Wohnstandort. Im Vergleich der vier größten deutschen Städte ist nur die Einwohnerzahl Münchens in den letzten fünf Jahren stärker gestiegen als die der Stadt Kölns.

Vor diesem gesamtwirtschaftlichen Hintergrund entwickelte sich unsere Wohnungseigentumsverwaltung und Mieterprivatisierung durchweg positiv. Die Handlungsfähigkeit, die Qualität und die Wahrnehmung außerhalb der GAG haben sich weiter gesteigert. Insgesamt werden durch die WEG-Verwaltung derzeit über 3.977 Wohneinheiten betreut. Alle 123 Eigentümerversammlungen wurden fristgerecht durchgeführt und Abrechnungen erstellt. Für das seit 2003 im Rahmen einer strategisch ausgerichteten Bestandsprivatisierung gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ konnten auch im Geschäftsjahr 2009 erfreuliche Veräußerungen und Erlöse erzielt werden. Mit insgesamt 282 Bestandswohnungen konnten 21,8 Mio. € Erlöse generiert werden. Der entsprechende Erlös pro qm Wohnfläche konnte sogar leicht auf 1.317 € über Plan gesteigert werden. So wurde ein EBITDA von nahezu identischer Höhe wie 2008 erzielt.

Der Anteil der veräußerten leeren Wohnungen liegt hier mit 228 WE bei 81%. Diese Wohnungen sind in der Regel aufgrund der langjährigen vorangegangenen Mietverhältnisse stark renovierungsbedürftig. Der nötige Modernisierungsaufwand darf erfahrungsgemäß mit 20.000 €/Wohnung oder 350 €/m² veranschlagt werden. Auch durch wiederholte Versuche gelingt es nicht, die Kosten für das Herrichten der Wohnungen mit einem entspre-

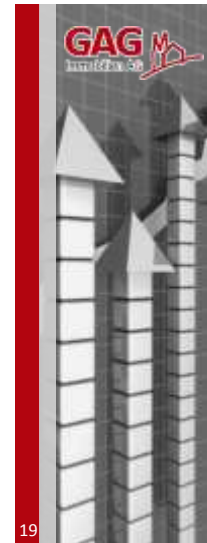
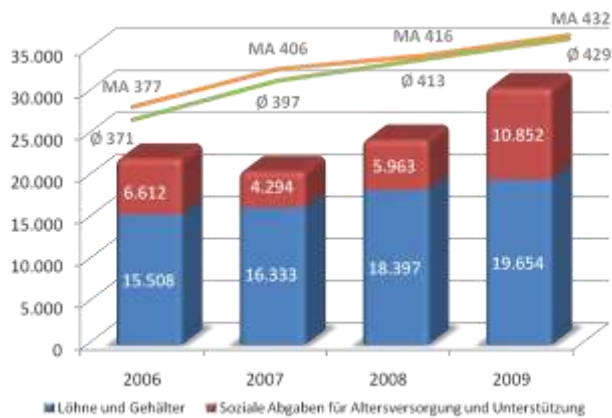
chenden Mehrwert über eine Kaufpreiserhöhung abzubilden. Aus diesem Grunde ist es kostengünstiger, es den Käufern zu überlassen, die Wohnungen nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und den Kaufpreis zu senken. Auch alle übrigen mit dem Programm zusammenhängenden Kosten konnten stark gesenkt werden. Durch die Einsparungen ist das Segmentergebnis trotz geringerer Wohnungs-Stückzahl und rund 15% weniger verkaufter Wohnfläche höher als im Vorjahr.

Das Erhöhen der Vermarktungsanstrengungen über eine durchgängige Erreichbarkeit der Verkaufsberater und eine konstante Wochenendbesetzung in den Verkaufsanlagen hat zum Übertreffen der Planvorgaben geführt. Aufgrund unserer nunmehr langjährigen Privatisierungsaktivitäten haben wir uns bei einer breiten Käuferschicht als verlässlicher Geschäftspartner bekannt gemacht und können uns in diesem Marktsegment gestärkt aus der Finanzmarktkrise hervorheben.

Damit wäre auch für die nächsten Jahre die Ergebnissteuerung optimiert. Bedingt durch den hohen Anteil der GAG bei eigenen Verkäufen erfolgt die Prüfung, in wie weit übergreifende Ressourcen gemeinsam mit dem Neubauvertrieb genutzt werden können.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Personalaufwand inklusive Pensionen



Liebe Aktionäre,

das Durchschnittsalter unserer im Unternehmensverbund beschäftigten Mitarbeiter lag bei 44 Jahren. Die richtige Mischung zwischen jungen und gestandenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sichert die möglichst kompetente Bearbeitung aller Sachverhalte. Diese Ausgewogenheit wird durch die Nachführung von jungen und spezialisierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gesichert. Ebenso wichtig ist für uns, dass 46 Beschäftigte mehr als 20 Jahre sowie 20 Mitarbeiter 30 und mehr Jahre im Konzern tätig sind. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beläuft sich auf etwas mehr als zehn Jahre.

Der dabei festzustellende Personalanstieg inklusive der Auszubildenden auf 432 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zum Ende des Geschäftsjahres 2009 ist durch eine permanente Steigerung der Anforderungen an unser Unternehmen zu begründen. Dement-

sprechend sind unter Einbeziehung von tariflichen Gehaltssteigerungen die Aufwendungen für Löhne und Gehälter parallel auf rd. 19,7 Mio. € angewachsen. Besonders auffällig und kaum beeinflussbar ist jedoch der Anstieg der Pensionsverpflichtungen von rd. 4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr, die die Aufwendungen für Soziale Abgaben für Altersversorgung und Unterstützung haben ansteigen lassen. Damit haben sich die Personalaufwendungen von 2007 zu 2009 um ein Drittel auf insgesamt 30,5 Mio. € erhöht.

An dieser Stelle möchte ich gerne auch über das berichten, was sich außerhalb des Zahlenwerkes im Personalbereich getan hat:

Personalarbeit, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, ist der Baustein zur langfristigen Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit der GAG. Das heißt unter anderem gut ausgebildete und qualifizierte Mitarbeiter an das Unternehmen zu binden, unsere Ausbildung auf einem hohen Niveau zu halten und Nachwuchskräfte heranzuziehen, Hochschulabsolventen für Führungsaufgaben für uns zu gewinnen und auf ihre zukünftigen Aufgaben vorzubereiten. Denn nur, wenn wir das Wissen unserer Mitarbeiter ständig erweitern, ihnen die Möglichkeit zur persönlichen Weiterentwicklung geben, können wir als Unternehmen von diesem Wissenszuwachs profitieren.

Das Personalmanagement orientiert sich an den Forderungen, die sich aus

- der Neuorganisation von Abteilungen,
- dem Ziel, die Arbeitsabläufe effizient zu gestalten sowie
- die Kosten zu optimieren, und
- einer hohen Kundenorientierung ergeben.

Bedingt durch das Ausscheiden eines Vorstandsmitglieds sind auch organisatorische Veränderungen notwendig geworden. Die Abteilungen Bauen und Technische Immobilienbewirtschaftung wurden in einem Vorstandsressort zusammengefasst, um Synergieeffekte zu erzielen und eine koordinierte Abwicklung der Aufgaben zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang erwies sich die Schaffung eines Zentralen Einkaufs für das Unternehmen als zwingend notwendig.

Weitere Personalmaßnahmen ergaben sich im Bereich der Innenrevision. Durch die Stärkung ist gewährleistet, dass die umfangreichen Aufgaben auch in der Zukunft sachorientiert und qualifiziert bearbeitet werden können. Um schlankere Strukturen zu schaffen und eine effizientere Sachbearbeitung zu gewährleisten, wurden die beiden bislang organisatorisch getrennten Bereiche Personal und Allgemeine Verwaltung im Rahmen einer Reorganisation zu einer Einheit zusammengefasst. Zudem wurde aufgrund gesetzlicher Vorgaben, aber auch wegen eigener gestiegener Ansprüche im Konzern bezüglich der Darstellung von Arbeitsprozessen und Organisationsstrukturen der Aufgabenbereich „Organisation“ geschaffen.

Die Aufnahme des Echtbetriebes von SAP Anfang 2009 machte es daneben weiterhin erforderlich, spezielle SAP-Schulungsangebote vorzuhalten. Hiervon wurde durch die Beschäftigten intensiv Gebrauch gemacht. Schulungen in SAP werden im Rahmen des Erforderlichen immer noch durchgeführt. Ein breit gefächertes Angebot an Fortbildungsmaßnahmen sowohl im fachlichen wie im persönlichkeitsbildenden Bereich steht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur beruflichen Qualifizierung zur Verfügung. Die Hälfte aller GAG-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter hat in den vergangenen zwölf Monaten bereits eine Fortbildungsmaßnahme besucht.

Die Förderung dieser Maßnahmen bietet sowohl den betroffenen Teilnehmern, wie dem Unternehmen einen erheblichen Mehrwert, der sich in der Zukunft auszahlen wird.

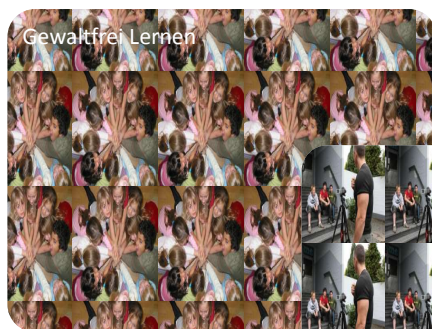
Die Glaubwürdigkeit unseres Handelns steht für uns an erster Stelle. Denn nur Glaubwürdigkeit schafft Vertrauen, unser wertvollstes Gut. Glaubwürdigkeit aber setzt Aufrichtigkeit, Ehrlichkeit voraus und entsteht, indem wir das, was wir denken und von dem wir überzeugt sind, auch offen aussprechen, danach handeln und dafür die Verantwortung übernehmen. Die hohe Identifikation der Mitarbeiter mit ihrem Unternehmen und deren Führungskräften ist ein wesentlicher Erfolgsgarant für die GAG.

Jeder einzelne Mitarbeiter der GAG war im Jahr 2009 über das übliche Maß hinaus gefordert. Ein Wandel, wie wir ihn im ver-

gangenen Jahr erlebt haben, erfordert besondere Maßnahmen und besondere Anstrengungen. Ich weiß: Viele unserer Mitarbeiter sind heute hier. Und ich bin mir sicher: Ich spreche jetzt auch in Ihrem Namen, verehrte Aktionäre: Ich möchte allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Einsatzbereitschaft und Leistung herzlich danken.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Sozialmanagement



Einsatzbereitschaft, Identifikation, Leistung, Motivation, Aufrichtigkeit - all das ist in den Köpfen unserer Mitarbeiter angekommen. Aber das reicht nicht: Wir wollen auch die Herzen erreichen und das soziale Engagement eines jedes Mitarbeiters fordern.

Wir haben in unserem Unternehmen immer Wert darauf gelegt, in all unserem Tun die ökonomischen, ökologischen und sozialen Faktoren in einer ausgewogenen Balance zu halten. Wir sind davon überzeugt, dass ein langfristiger wirtschaftlicher Erfolg nur mit Nachhaltigkeit im Denken und Handeln möglich ist. Das gilt im Übrigen für unsere gesamte nachhaltig wirtschaftende Branche.

Kontinuität ist auch das Stichwort für unser gesellschaftliches Engagement.

Neben der Bestandsentwicklung und Diversifizierung ist für uns auch das verantwortliche Wahrnehmen unserer Möglichkeiten zur Gestaltung des sozialen Miteinanders in unseren Quartieren Teil des nachhaltigen unternehmerischen Handelns und bewiesenermaßen ein Erfolgsfaktor für die GAG. Wie immer wieder beschrieben, sind funktionierende Nachbarschaften und ein positives Gemeinwesen konsequent in unser Gesamthandlungskonzept eingebunden.

Soziale Investitionen in die eigenen Wohnquartiere werten unsere Siedlungen auf und erhöhen damit die Kundenzufriedenheit. Zufriedene Mieter sind eine essentielle Voraussetzung und letztendlich der Garant für die Wirtschaftlichkeit der GAG.

Komplexe Problemlagen verlangen vernetzte Problemlösungen. Dies erfordert grundsätzlich eine integrierte Herangehensweise im sozialen Management, der auch unsere sozialen Handlungskonzepte folgen, die von den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Abteilung als Handlungsgrundlage für 2009 erstellt wurden.

Die sozialen Handlungskonzepte enthalten zielgerichtete, inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmte, sich gegenseitig ergänzende und aufeinander aufbauende Maßnahmen in den Quartieren.

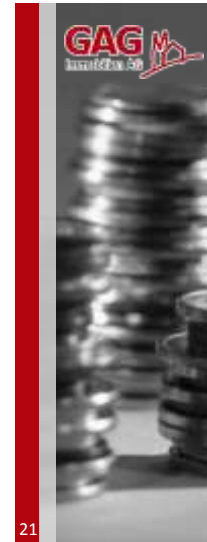
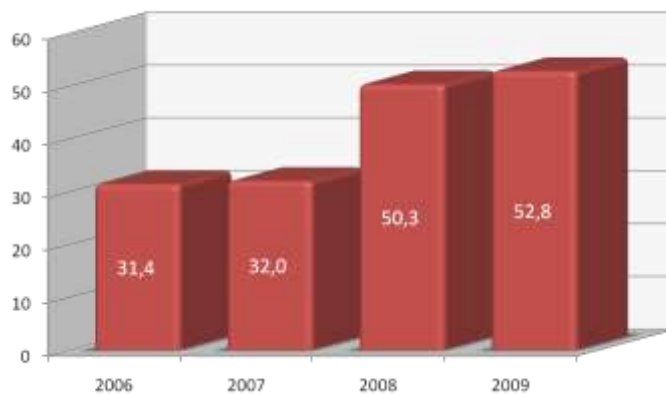
Diese sollen planungsmäßig und regelmäßig auf ihre Wirksamkeit hin geprüft und fortgeschrieben werden. Eine Bewertung der Ergebnisse und Wirkungen der geplanten und durchgeführten Aktivitäten erfolgt zusammen mit den Mitarbeitern in den Geschäftsstellen, die an der Durchführung der Maßnahmen beteiligt sind und die Probleme, Bedarfe und Möglichkeiten im Wohngebiet kennen.

Seit der Gründung der Abteilung im Jahre 2007 wurden zahlreiche Aktivitäten und Projekte initiiert und umgesetzt, die Sie dem ausgelegten Sozialbericht mit der Überschrift: „Sozial. Aktiv. Zuverlässig.“ entnehmen können.

Diese hierin enthaltenen Beispiele, meine Damen und Herren, verdeutlichen, wie wichtig und nachhaltig ein gutes Sozialmanagement vor allem in sozial benachteiligten Wohnquartieren ist. Dabei verfolgen die ergriffenen Maßnahmen mittel- und langfristige wirtschaftliche Ziele durch Imageverbesserung einzelner Wohngebiete, längeren Verbleib in den eigenen Wohnungen durch Wohnraumanpassung und Schaffung stabiler Nachbarschaften.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Mio. €



Die Wohnungswirtschaft trotz der Krise. In unseren Geschäftsbereichen gibt es keine Blasen oder spekulativen Risiken.

Allerdings sind natürlich auch den deutschen Wohnungsunternehmen Finanzierungspartner weggebrochen. Die Landesbanken stehen faktisch nicht mehr zur Verfügung – genauso wenig wie eine ganze Reihe privater Institute.

Im Zuge der Finanzmarktkrise kommen erschwerend für die Wohnungsunternehmen die steigenden Margenanforderungen der Banken hinzu. Die Ermittlung der Beleihungswerte erfolgt darüber hinaus wesentlich restriktiver als vorher.

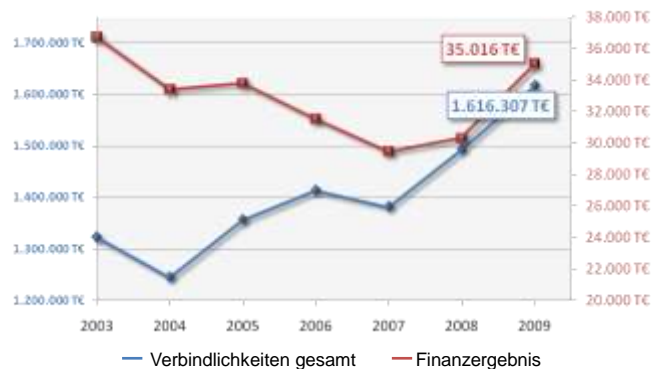
Bundesweit brachen die Baugenehmigungen im Jahr 2008 um 4,2 % ein, sodass in ganz Deutschland nur gut 200.000 neue Wohnungen gebaut wurden – so wenig wie noch nie in der Nachkriegsgeschichte.

Die Notwendigkeit und den Wert eines vorausschauenden und verantwortungsvollen Finanzmanagements muss ich nach einer weltweiten Finanzkrise nicht erläutern, aber dennoch betonen. Dass wir zu jedem Zeitpunkt unsere Finanzierung zu wettbewerbsfähigen Konditionen sicherstellen konnten, verdanken wir nicht zuletzt unserer Strategie und Glaubwürdigkeit.

Dennoch stieg die Belastung durch Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf 52,8 Mio. € an. In den steigenden Zinsaufwendungen spiegelt sich die zunehmende Verschuldung aus dem umfassenden Neubau- und Modernisierungsprogramm der Unternehmensgruppe wider.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Verschuldung und Finanzergebnis
(HGB-Konzernwerte) ohne IAS 39



Angaben bis 2006 bereinigt um Zinserstattung der Stadt Köln i.H.v. der. € 1,8 Mio., die seit 2007 unter Mieterlösen ausgewiesen wird.



22

Am Kapitalmarkt wurden entsprechend Langfristdarlehen platziert. Die Verschuldung des Unternehmens stieg auf einen HGB-Konzernwert von 1.616 Mio. €.

Das im Jahr 2009 zur Zinsprolongation angestandene Kreditvolumen und die Neuaufnahmen wurden auf einen erfreulich guten und unter Plan liegenden Zinsaufwand platziert.

Hierbei konnten wiederholt zinsvergünstigte Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau aber auch Kapitalmarktmittel der Banken zu erfreulich guten Konditionen aufgenommen werden. Das Subventionsverhalten der Kreditanstalt für Wiederaufbau verbesserte sich hierbei zeitweilig spürbar vor dem Hintergrund der Finanzkrise. Bei künftigen Finanzierungen und unserer Planung gehen wir aber davon aus, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau zunehmend durch Kapitalmarktfinanzierungen ersetzt werden muss!

Die Finanzierung spielt neben den Investitionskosten und den erzielbaren Mietsteigerungen aus den Modernisierungsmaßnahmen eine entscheidende Rolle sowohl für die Ausprägung der Rendite als auch für den Liquiditätsverlauf. Die Investitionskosten wurden fast zu 100% über zinssubventionierte Darlehen der KfW finanziert.

Die GAG erzielt seit Jahren anerkannt sehr komfortable Finanzierungsmargen bei Kurz- und Langfristfinanzierungen. Weiterhin gehört die GAG auf Grund der bislang sehr gut eingeschätzten Bonität zu den Zieladressen der Banken und wird voraussichtlich weiterhin überdurchschnittlich gute Margen erzielen können.

Die bereits berichtete baubedingte Ergebnis- und Bilanzbelastung führt in dem vorstehend bezeichneten Umfeld aber zu einer

weiteren Belastung der Kreditverhandlungen. Die Finanzmarktkrise und die einhergehende Irritationen und Risikoaversion auf Bankenseite führte im Jahr 2009 zu einer massiven Beeinträchtigung der Finanzierungsverhandlungen. Bei restriktiver werdenden Finanzierungspartnern kommt ein weiter zunehmender Kommunikationsbedarf auf unser Unternehmen zu. Insgesamt bedeutet dies, dass die erwartete Verschärfung der Margensituation und Preisdifferenzierung mit erhöhten Standards in den Kreditauflagen einhergeht.

Dies vorwegnehmend wurden bereits – mit Beginn der Bankenkrise - im Geschäftsjahr 2008 frühzeitig Zinssicherungen für Bestandsdarlehen mit Auslaufdaten in 2009 und teils 2010 vorgenommen und Bankengespräche mit dem Ziel günstiger Vorsorgeleistungen begonnen, um hierüber auch eine höhere Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern zu erreichen.

Die sehr frühzeitig begonnenen Verhandlungen und die Intensivierung der Bankenbetreuung haben sich nachträglich als zwingend erforderlich bestätigt, da bestehende Kreditlinien nicht dauerhaft ausgeweitet werden konnten und eine Vielzahl von Neubankengesprächen auf Grund einer fehlenden Bereitschaft der Banken zur Kreditvergabe und/oder aus Sicht der GAG überhöhter Margenanforderungen gescheitert sind.

Inzwischen werden regelmäßig Bankengespräche auf Vorstandsebene angeboten und wahrgenommen. Präsentationen des Portfoliomanagementsystems der GAG und geführte Fahrten

durch die Objektbestände wurden proaktiv angeboten und seitens der Banken sehr positiv aufgenommen.

2009 konnten so in dem fast durchweg negativ geprägten Umfeld bei verschiedenen Finanzierungspartner beachtliche 200 Mio. € kurz- und langfristige Kreditlinien ohne wesentliche Margenzugeständnisse neu eingeworben werden.

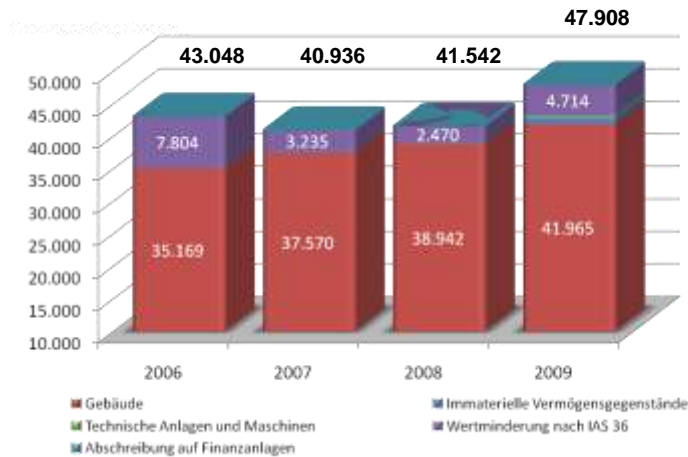
Zinsvereinbarungen wurden auf einem im langfristigen Vergleich sehr günstigen Zinsniveau abgeschlossen. Das Zinsniveau hat sich seit dem weiterhin verbessert und historische Tiefststände erreicht, so dass insgesamt damit derzeit die Chancen deutlich überwiegen.

Die laufende Liquidität ist mit Abschluss von Rahmenvereinbarungen mit den Finanzierungspartnern bis auf weiteres als gesichert zu bezeichnen.

Die Aufrechterhaltung und Ausweitung der bestehenden Kurzfrist-Kreditlinien und die für das Bauprogramm erforderlichen langfristigen Kreditlinien werden zu einer steigenden Herausforderung, die die erforderliche Beachtung erfährt. Entsprechend werden weiterhin Bankengespräche geführt, um die derzeit komfortable Finanzierungssituation der GAG-Gruppe unverändert auch zukünftig aufrecht zu erhalten.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Abschreibungen in T€



Die Auswirkungen des intensivierten Modernisierungs- und Neubauprogrammes der GAG werden nicht nur bei der Finanzierungsproblematik deutlich. Auch bei den Aufwendungen für die Abschreibungen und Wertberichtigungen unserer dauerhaft im Unternehmen verbleibenden Bestände zeigen die ergebnisbelastenden Auswirkungen der Investitionen der Vorjahre.

So wurden noch 2006 rd. 35,2 Mio. € für direkte Abschreibungen auf Gebäude vorgenommen, die im Jahre 2009 bereits auf rd. 42 Mio. € angewachsen sind. Zudem wurden aufgrund des durchgeführten Werthaltigkeitstests nach IAS 36 weitere Abschreibungen notwendig. Insgesamt beträgt die Belastung durch Abschreibungen und Wertberichtigungen im Jahre 2009 inzwischen rd. 48 Mio €, das heißt etwas mehr als ein Viertel der Sollmiete.

Hier finden unsere Investitionsbemühungen aufgrund von steigenden Zinsaufwendungen ihre Grenzen. Die durch notwendige Investitionen in unseren Bestand einhergehenden finanziellen

Belastungen müssen nachhaltig zu erhöhten Soll- und Ist-Mieten führen. Nur so ist unsere Strategie dauerhaft durchführbar und in Zukunft refinanzierungsfähig.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Net Asset Value (NAV) und Funds from Operations (FFO)

Unternehmensvorgaben	2007	2008	2009	Δ 2008-2009
Basiszins (30 jährige Bundesanleihen)	4,66 %	4,06 %	4,03 %	-0,03
Beta-Faktor	0,53	0,53	0,58	+5
Fremdkapitalkosten	5,16 %	4,56%	4,28 %	-0,28
WACC (Diskontierungszins)	6,39 %	5,49 %	5,38 %	-0,11
IAS 40 Wert in Mrd. €	2,235	2,646	2,782	0,136
FFO in T€	41.697	43.707	51.133	+7.426
FFO je Aktie	2,33 €	2,59 €	3,04 €	+0,45
Net Asset Value in T€	800.031	1.129.800	1.164.005	+34.205
Net Asset Value je Aktie	42,74 €	60,35 €	62,18 €	+1,83



Sehr geehrte Damen und Herren,

Werterhöhungen durch Modernisierungen und Neubauinvestitionen erfolgen nur sehr zeitversetzt. Die Erhöhung des Wertes findet nicht in gleichem Maße wie die getätigte Investition statt.

Modernisierte und auf dem Stand der Technik neu errichtete Gebäude lassen sich gut vermieten, sind energieeffizient und versprechen eine nachhaltige Investition in den Bestand zu sein. Wir gehen davon aus, dass diese Strategie mittel- und langfristig den Wert unseres Unternehmens steigern wird. Dies ist unser erklärtes Ziel.

Erst recht in Krisenzeiten sind für Aktionäre und Finanzanalysten die Werthaltigkeit und der Wertansatz des Börsenwertes durch den *Net Asset Value* sowie die *Funds from Operations* von tragender Bedeutung. Die Erkenntnis, dass diese Wohnungsmarktentwicklung und die Werthaltigkeit der Immobilien keine Einbahnstraße in Richtung Wertsteigerung und Werthaltigkeit bedeuten muss, haben einige Private Equity-Unternehmen spüren müssen. Wir haben in der Vergangenheit in der GAG versucht, für Transparenz in der Berechnungsgrundlage und den Ergebnissen des Fair Values unserer Immobilien durch ausführliche Berichterstattung Sorge zu tragen.

Mit gutachterlicher Begleitung wurden die maßgeblichen Diskontierungssätze festgelegt. Insbesondere die Ermittlung des Basiszinssatzes, den wir wertkonservativ als durchschnittlichen Zinssatz der vergangenen 5 Jahre gewählt haben, um damit Ausschläge nach oben wie auch nach unten zu mindern, ist Ausdruck unserer zurückhaltenden Bewertungspraxis. Dies hat zur Folge, dass Schwankungen ausgeglichen werden und sich für das Geschäftsjahr 2009 ein geringerer Wert durch höhere Diskontierungssätze ergibt.

Der Betafaktor ist für das Geschäftsjahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen und die Fremdkapitalkosten haben sich entsprechend der Zinssituation auf 4,28% leicht verringert. In Summe ergibt sich ein um 11 Basispunkte verringerter Diskontierungssatz in Höhe von 5,38%. Der sich daraus ermittelnde

Wert unserer Liegenschaften nach IAS 40 beträgt 2,782 Milliarden €. Der Wertanstieg zwischen den Geschäftsjahren beläuft sich aufgrund der geringeren Abzinsungssätze auf insgesamt 136 Mio. €. Der sich nach Abzug der Verbindlichkeiten ergebende Net Asset Value beträgt 1,16 Milliarden € und hat bezogen auf unsere Aktie einen Wert in Höhe von rund 62 €.

Die Wertentwicklung der GAG - durch nachhaltige Investitionsstrategie und sozialen Umgang mit unseren Kunden, den Mietern - ist auch in diesen Zeiten ungebrochen geboten.

Auch der Spielraum, der uns für eine Ausschüttung aus dem operativen Geschäft zur Verfügung steht, hat sich positiv entwickelt. Nach unseren Berechnungen, in denen wir das Konzernergebnis vor Steuern zuzüglich Abschreibungen und abzüglich der Verkaufserlöse der Privatisierung berücksichtigten, ergibt sich für das Geschäftsjahr 2009 beim FFO oder neudeutsch beim operativen *Cash flow* eine ansehnliche Steigerung auf 51,1 Mio. bzw. 3 € je Aktie.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Weitere Entwicklung des Konzernergebnisses

	2008	2009	Δ 2008-2009
Umsatzerlöse	290.150	298.933	+8.783
Gesamtleistung	-2.564	1.057	+3.621
EBITDA	112.823	125.407	+12.584
Abschreibungen	39.489	43.725	+4.236
Wertminderung	2.470	4.715	+2.245
Finanzanlagen	0	3	+3
EBIT	70.864	76.964	+6.100
Finanzergebnis	-46.879	-52.138	-5.259
Steuern	-6.109	6.228	+12.337
Konzernergebnis	17.933	31.045	+13.112



Liebe Aktionäre,

zum Abschluss der Präsentation der Geschäftszahlen aus dem Jahr 2009 möchte ich zusammenfassend unser Konzernergebnis darstellen.

EBIT und EBITDA haben sich erfreulicherweise um 12,6 bzw. 6,1 Mio.€ erhöht. Dieser Anstieg der Zinsbelastung führte zu einem verschlechtertem Finanzergebnis von rund 5,3 Mio. €. Die Steuerbelastung verringerte sich, bedingt durch zu bildende latente Steuern, um 12,3 Mio.€.

In Summe können wir von einem wirtschaftlich erfolgreichen Jahr mit einem Konzernergebnis i. H. v. 31 Mio.€ sprechen.

Lediglich die Eigenkapitalquote ist aufgrund der hohen bestandverbessernden Investitionen und Aufwendungen von nahezu

256 Mio. € leicht rückläufig und erstmals unter die 20%-Marke gesunken.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich von 4,2% auf 7% erhöht, die EBIT- und EBITDA-Margen haben sich seit 2006 kontinuierlich verbessert.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Kursentwicklung der GAG-Aktie
01/2009 – 06/2010



Meine Damen und Herren, dass unsere GAG das vergangene Jahr stabil bewältigt hat, eine positive Entwicklung aufweist und eine klare Zukunftsorientierung formuliert, spiegelt nicht zuletzt auch der Kursverlauf der Aktie wider.

Am letzten Handelstag 2009 notierte die GAG Aktie 33,5% höher als zum Ende des Jahres 2008. Seit Jahresbeginn bis zum Allzeithoch von nahezu 35 € hat die GAG Aktie in den letzten Monaten eine rasante positive Entwicklung gezeigt.

Die GAG Aktie ist ein solides langfristiges Investment. Und ich füge hinzu: Auch ein sicheres. Mag die Dividendenrendite aus Ihrer Sicht - wie in den vergangenen Hauptversammlungen bereits mehrfach angesprochen - nicht ausreichend erscheinen, so ist für das Geschäftsjahr 2009 die Aktienrendite der GAG mit über 36% gleichwohl als herausragend zu bezeichnen.

Das Konzernergebnis, wie auch die Kapitalmarktwerte (Net Asset Value und FFO) bestätigen unseren konservativen wertschöpfenden und werterhaltenden Weg in der Immobilienwirtschaft.

Ich möchte mit diesen positiven Kennzahlen den Bericht über das vergangene Geschäftsjahr schließen und nun Erläuterungen zu einigen nachfolgenden Beschlussfassungen geben.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Erläuterung zu dem Tagesordnungspunkt 2

Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

GAG AG (Handelsbilanz) in T€	2005	2006	2007	2008	2009
Jahresüberschuss	36.126	18.891	11.480	10.878	53.656
Gewinnrücklagen	-18.062	-9.445	-3.000	-5.236	-26.500
Rücklage für eigene Anteile				3.236	
Gewinnvortrag	192	272	768	323	768
Bilanzgewinn	18.256	9.718	9.248	9.201	27.924
Gewinnverwendungsvorschlag (50 ct / Aktie)					
Dividende	8.984	8.950	8.925	8.433	8.403
Gewinnrücklagen	9.000				19.000
Gewinnvortrag	272	768	323	768	521



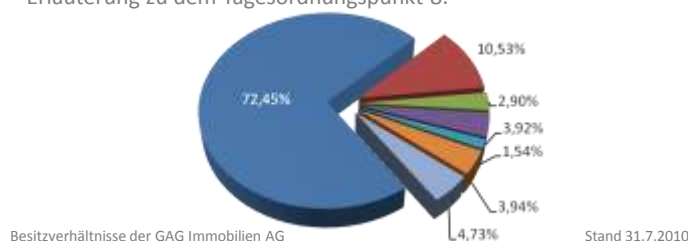
Für uns ist es selbstverständlich, dass Sie an unseren Leistungen im Geschäftsjahr 2009 teilhaben. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen Ihnen vor, den Bilanzgewinn der GAG für das Ge-

schäftsjahr 2009 in Höhe von 27,924 Mio. € in Form einer Dividende auszuschütten.

Wir haben immer gesagt, dass wir eine Dividendenpolitik betreiben, die einerseits die wirtschaftliche Verfassung des Unternehmens berücksichtigt und die sich andererseits auch durch Kontinuität auszeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen deshalb der Hauptversammlung vor, für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Dividende in Höhe von 8,4 Mio. € auszuschütten. Mit 50 Cent je gewinnberechtigte Aktie liegt die Dividende auf dem gleichen Niveau wie für das Geschäftsjahr 2008. Wir sind der Meinung, dass damit die beiden Eckpfeiler unserer Dividendenpolitik angemessen berücksichtigt werden. Der verbleibende Bilanzgewinn – so schlagen wir vor – soll mit 19 Mio. € in die Gewinnrücklagen und mit 0,5 Mio. € in den Gewinnvortrag eingestellt werden.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Erläuterung zu dem Tagesordnungspunkt 8:



Besitzverhältnisse der GAG Immobilien AG

Stand 31.7.2010

	2010	2010	2009	2009
	%	Stückaktien	%	Stückaktien
Stadt Köln	72,45	12.884.630	68,83	12.884.630
Sparkasse KölnBonn	10,53	1.872.000	10,00	1.872.000
Treuhänder (Mieteraktien)	2,90	515.113	2,91	545.865
Ernst-Cassel-Stiftung	3,92	696.280	3,72	696.280
Eigene Aktien	1,54	273.280	6,30	1.178.528
Grubo	3,94	700.761	3,74	700.761
Sonstige Aktionäre	4,73	841.936	4,50	841.936
Grundkapital GAG	100,00	17.784.000	100,00	18.720.000



Zum Bilanzstichtag ist die Stadt Köln mit 68,8% und die Sparkasse KölnBonn mit 10% an unserem Unternehmen beteiligt. Die Treuhandaktien haben leicht abgenommen und betragen 2,91%, die Aktien der Ernst-Cassel-Stiftung waren unverändert mit 3,72% beteiligt. Auch die Grubo-Anteile waren mit 3,74% gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Free float hat sich aufgrund des Aktienrückkaufprogramms von 9,49 auf 4,5%, entsprechend 841.936 Stück Aktien, reduziert.

Wie Sie unseren Veröffentlichungen und dem Geschäftsbericht entnehmen konnten, haben wir das Grundkapital unter Einziehung der im Rahmen des Aktienrückkaufprogramm 2008 erworbenen eigenen Aktien zu Beginn dieses Jahres herabgesetzt.

Aufgrund der von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung hatten wir im Spätsommer und Herbst 2008 im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms insgesamt 936.000 Aktien zu einem Durchschnittspreis von 24,60 € je Aktie über die Börse erworben.

Insgesamt haben wir für den Rückkauf ohne Erwerbsnebenkosten rd. 23,0 Mio. € aufgewandt. Nachdem weitere Aktien, die Herr Dr. Wenner als Treuhänder für Mieter gehalten hatte, nach Beendigung des Mietverhältnisses an uns übergangen, überschritten wir am 26. November 2009 die 10%-Schwelle nach § 71c Abs. 2 des Aktiengesetzes. Am 26. November 2009 hielten wir unmittelbar und mittelbar 1.873.829 Aktien, d.h. 10,0098 % des Grundkapitals.

Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand am 9. Dezember 2009 beschlossen, entsprechend der von der Hauptversammlung vom 20. Juni 2008 erteilten Ermächtigung, die 936.000 Aktien, die wir im Rahmen des Rückkaufprogramms erworben haben, unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen. Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 14. Dezember 2009 seine Zustimmung erteilt. Die letzte Einziehungshandlung wurde am 2. Februar 2010 durchgeführt - seitdem beträgt das Grundkapital 17.784.000 €. Die Handelsregistereintragungen sind erfolgt. Dementsprechend haben sich, wie hier dargestellt, die prozentualen Anteile der Gesellschafter verändert.

Nach Einziehung der eigenen Aktien gehören uns per heute 978.046 eigene Aktien, davon 700.761 Aktien im Eigentum der Grubo.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen Ihnen zu Tagesordnungspunkt 8 vor, uns eine sog. Verwertungsermächtigung zu erteilen.

Gegenstand der Ermächtigung sind 711.360 Aktien, darunter befinden sich ehemalige Mieteraktien, die von der GAG gehalten werden. Wenn Sie uns diese Ermächtigung erteilen, erhält die Verwaltung der GAG die Möglichkeit, diese Aktien im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre zu verwerten.

Wir könnten diese Aktien unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals einziehen. Dadurch würde die Zahl der Aktien sinken und der NAV je Aktie steigen. Wir könnten die Aktien aber auch zum Erwerb von Immobilien oder zum Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen einsetzen und so unsere liquiden Mittel schonen. Wenn Sie uns die Ermächtigung erteilen, können wir aber auch durch Veräußerung der Aktien zu einem börsenkursnahen Preis im Rahmen einer Privatplatzierung liquide Mittel für die GAG generieren.

Wir haben noch keine konkreten Pläne zur Ausnutzung dieser Ermächtigung, sie würde aber unseren Handlungsspielraum wesentlich erweitern. Bisher sind die eigenen Aktien für uns ein illiquider Vermögensgegenstand, der lediglich die Bilanz verlängert. Auf der Basis der erbetenen Ermächtigung könnten wir die eigenen Aktien bestmöglich verwerten.

Hauptversammlung 2010 der GAG Immobilien AG

Erläuterung zu dem Tagesordnungspunkt 9:

Ergebnisabführungsvertrag

- Anpassung des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der GAG und der GBA Köln Merheim wurde auf Grund der Fortentwicklung der Verwaltungspraxis der Finanzverwaltung seitens unserer Steuerberater für geboten gehalten
- Ziel: Sicherstellung der steuerlichen Anerkennung der Organschaft
- Vermeidung der Steuerbelastung auf Ebene der GAG durch die eingeschränkte Möglichkeit der Verrechnung steuerlicher Gewinne mit bestehenden Verlustvorträgen



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

ein weiterer Beschlusspunkt der diesjährigen Hauptversammlung betrifft den Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der GAG Immobilie AG und der GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim. Durch Fortentwicklung der Verwaltungspraxis der Finanzverwaltung wird eine Anpassung des Vertrages nach Auffassung unserer Steuerberatung für geboten gehalten.

Die GAG verfügt über hohe körperschafts- und gewerbesteuerliche Verlustvorträge. Dennoch kann es aufgrund der so genannten Mindestbesteuerung zu einer steuerlichen Belastung auf Ebene der GAG kommen. Daher empfiehlt sich eine Maßnahme, die es ermöglicht, die Ergebnisse der GAG für steuerliche Zwecke mit den Ergebnissen von nachgeordneten Gesellschaften zu verrechnen, um hierdurch ein steuerlich optimiertes Ergebnis zu erzielen.

Der Abschluss des Änderungsvertrages und damit die Sicherstellung der steuerlichen Anerkennung der Organschaft auch für die Zukunft stellt eine steuerlich optimale Einbindung der GBA in den GAG-Konzern sicher. Durch die körperschafts- und gewerbsteuerlichen Organschaft zwischen der GAG und der GBA werden die Voraussetzungen für einen steuerlichen Ergebnisaustausch zwischen der GAG und der GBA gesichert. Ohne eine derartige Organschaft würde es zu einer Steuerbelastung auf Ebene der GAG durch die eingeschränkte Möglichkeit der Verrechnung steuerlicher Gewinne mit bestehenden Verlustvorträgen kommen und in Fällen eines positiven Ergebnisses auf Ebene der GBA unterläge dieses der Körperschaft- und Gewerbesteuer sowie dem Solidaritätszuschlag. Diese Belastungen können nur durch einen Gewinnabführungsvertrag und die dadurch bewirkte körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaft ganz oder zumindest teilweise vermieden werden.

Wohnen. Wandel. Werte.

Hauptversammlung 2010



Meine Damen und Herren, und damit bin ich bei der Geschäftsentwicklung für das laufende Jahr.

Gestern haben wir die Zahlen für das 1. Halbjahr veröffentlicht. Die GAG ist stark in das Jahr 2010 gestartet.

Vieles spricht dafür, dass uns die Finanzkrise mit ihren Auswirkungen auch noch intensiv über das Jahr 2010 hinaus beschäftigen wird. Niemand vermag derzeit sicher vorher zu sagen, wie sich die Wohnungswirtschaft oder gar die Wirtschaft entwickeln wird. Daher sind wirtschaftliche Prophezeiungen für unser Unternehmen noch schwieriger geworden.

Aus unserer Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2010 sowie dem Halbjahresfinanzbericht konnten Sie entnehmen, dass unsere Immobilienbewirtschaftung weiterhin stabil verläuft und die von uns vorhergesehene Sollmietensteigerung, unter Berücksichtigung der bestehenden Erhöhungsmöglichkei-

ten sowie der Zugänge aus Modernisierung und Neubau, erwartungsgemäß ansteigt. Auch die bisherigen Erfolge in der Privatisierung scheinen, sowohl hinsichtlich der Verkäufe als auch der dabei erzielten Erlöse, erfolgreich weiter zu verlaufen. Das Bauträgergeschäft zeichnet sich durch kontinuierliche Abverkäufe aus, auch und insbesondere im Baufeld Merheim. Im Bereich der Bautätigkeit verlaufen Neubau und Modernisierungskosten weitgehend planmäßig und im Bereich der Ankäufe sind die aus dem Vorjahr erworbenen Wohnungen in unseren Bestand ordnungsgemäß übernommen worden.

Die wichtigsten Botschaften aus dem 1. Halbjahr des laufenden Jahres lauten:

Für das Geschäftsjahr 2010 sehen wir eine leichte Steigerung der **Umsätze**, so dass ein Anstieg auf insgesamt 300,4 Mio. € zuzüglich der nicht geplanten Umsätze aus Darlehenssubventionen erreichbar erscheint.

Durch den Zukauf von Wohngebäuden aus den Vorjahren und durch fertig gestellte Neubauten in diesem Jahr wird unser **Wohnungsbestand** Ende 2010 rund 42.300 Wohnungen mit insgesamt rund 2,87 Mio. qm Wohn- und Nutzfläche betragen. Hierdurch wird deutlich, dass die GAG im Kölner Wohnungsmarkt weiterhin ihre Weichenstellung in Richtung Wachstum gestellt hat.

Der EBITDA, also übersetzt der Ertrag vor Zinsen, Steuern, Abschreibung und Tilgung wurde von allen Beteiligten als die richtige **zentrale Steuerungskennzahl** für die GAG Immobilien AG angesehen. Dementsprechend ist die neue Segmentberichterstattung aufgebaut und spielt bei der Steuerung der Segmente eine zentrale Rolle.

Das Segment **Immobilienbewirtschaftung** bietet Optimierungsmöglichkeiten zur Beibehaltung seiner hohen Profitabilität. Noch stärker gestiegen als der Umsatz ist das **EBITDA**. Es hat sich im Segment Immobilienbewirtschaftung vom 1. Halbjahr 2009 bis zum 1. Halbjahr 2010 um 6,56% auf 66,1 Mio.€ erhöht.

Im Segment der **Privatisierung** wurden bereits Verkäufe von rund 8 Mio. € erzielt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um das Programm „Mieter werden Eigentümer“. Das Gesamtziel für 2010 von insgesamt 202 WE und einer Umsatzerwartung von 17 Mio. € ist aus heutiger Sicht realisierbar.

Auch beim **Bautägerumsatz** liegen wir mit 8,8 Mio. € im Plan. Wir sind optimistisch, was den weiteren Geschäftsverlauf betrifft und erwarten derzeit für das Gesamtjahr ein positives EBITDA. Dieses liegt jedoch wesentlich unter dem Vorjahresergebnis, da sowohl das Verkaufsvolumen und auch die Gewinnmargen planmäßig niedriger ausfallen werden.

Basis für unsere Prognosen ist die Erwartung, dass sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld weiter erholen wird.

Neben dem Entfall des Wahlrechts für Aufwandsrückstellungen gibt es weitere wesentliche **Anforderungen durch das BilMoG**. Deshalb wurden per 01.01.2010 neue versicherungsmathematische Gutachten notwendig und durchgeführt.

Dabei ergeben sich geänderte Bewertungsgrundsätze der bestehenden Pensionsverpflichtungen im Vergleich zu den per 31.12.2009 verwendeten Wertansätzen und Bewertungsmethoden. Aus dieser Neubewertung heraus ergibt sich eine Zuführung in Höhe von konzernweit 8,7 Mio.€ .

Diese Zuführung kann linear über bis zu 15 Jahre, also bis spätestens zum 31. Dezember 2024 erfolgen. Für diese Methodik mit einer jährlichen Ergebnisbelastung von 579 T€ hat sich der Vorstand entschieden.

Im gegenwärtigen Umfeld und auf Basis des erfreulichen ersten Halbjahres rechnen wir mit einem **Konzernergebnis** von rund 10 Mio. €.

Zunehmende Herausforderung wird die **Steuerung des Zinsänderungsrisikos** im laufenden Darlehensbestand sein. Hierbei werden insbesondere Zinssicherungen für die - beginnend ab 2013 und zunehmend spürbar ab 2015 - auslaufenden KfW-Finanzierungen der vergangenen Jahre von Bedeutung sein, da mit keiner weiteren Zinssubventionierung durch die KfW und ei-

nem entsprechenden Anstieg der Zinsaufwendungen zu rechnen ist.

Zinsänderungsrisiken der Jahre 2010 bis 2012 sind auf Grund der schon realisierten Maßnahmen begrenzt und wegen der auslaufenden Durchschnittsverzinsungen eher durch Chancen günstigerer Zinsvereinbarungen geprägt.

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionäre,

Diese Zahlen und meine vorhergehenden Ausführungen zeigen vor allem eines: Ihr Unternehmen steht finanziell unverändert gut da. Die finanzielle Sicherheit eröffnet uns Handlungsspielräume, um unsere Zukunft weiter erfolgreich zu gestalten.

Hinter den Kennzahlen des Geschäftsjahres 2009 steht die tägliche Leistung, das Wissen, die Motivation und Kreativität von über 400 Mitarbeitern. Sie haben verstanden und akzeptiert, dass wir in der Führungskrise schnelle und zum Teil auch harte Entscheidungen treffen mussten. Wir haben die GAG schnell und energisch den neuen Gegebenheiten angepasst.

Ich habe ganz zu Anfang gesagt: Die GAG hat leistungsorientierte Mitarbeiter mit einer starken Identifikation und Bindung an das Unternehmen. In einer Zeit, in der Zukunftsängste die Gedanken bestimmen, haben die Mitarbeiter und die Arbeitnehmer-

vertreter Verantwortung und Loyalität zu ihrem Unternehmen bewiesen.

Damit besitzt die GAG hervorragende Zukunftsaussichten. Davon sind meine Kolleginnen im Vorstand und ich überzeugt.

Im Geschäftsjahr 2009 und fortlaufend bis heute hat die GAG erneut gezeigt, dass Rentabilität und soziales Engagement zwei Seiten derselben Medaille sind. Die Immobilienwirtschaft ist wie keine andere davon geprägt, dass wirtschaftliches Handeln besonders nachhaltig wirkt. Unsere unternehmerischen Entscheidungen verfolgen das Ziel, in Köln der führende Dienstleister rund um die Wohnimmobilie zu bleiben. Das spiegelt sich auch und gerade in ökonomischen Größen wider. Dabei halten wir uns beständig unsere Verantwortung für das Unternehmen, unsere Aktionäre und natürlich unsere Mitarbeiter vor Augen.

Als Unternehmen denken und handeln wir langfristig. Das wird von den Kunden, unseren Mietern, von der Öffentlichkeit – und auch vom Kapitalmarkt – verstanden und honoriert. In der Wirtschaftskrise hat uns das Ruhe und Kraft gegeben.



Der Leitspruch „Wohnen. Wandel. Werte.“ beschreibt nach unserem Verständnis genau den neuen Weg, den wir mit aller Entschiedenheit eingeschlagen haben und den das Unternehmen auch zukünftig beschreiten soll.

Mit der Überzeugung, den richtigen Dreiklang von Ökonomie, Ökologie und sozialem, gesellschaftlichem Engagement in der GAG Immobilien AG gefunden zu haben, möchte ich ganz herzlich für Ihre Geduld und ungeteilte Aufmerksamkeit für meinen Bericht danken. Wir werden alles tun, damit die GAG langfristig erfolgreich bleibt. Wir freuen uns, wenn Sie uns in Zukunft auf diesem Weg begleiten.

Wir, der Aufsichtsrat, der Vorstand und auch die Mitarbeiter der Verwaltung stehen für Ihre Anmerkungen und Fragen zur Verfügung.

Herzlichen Dank

Wohnen. Wandel. Werte.

Hauptversammlung 2010

