

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht	2
GAG Immobilien AG Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007	9
GAG Immobilien AG Bilanz zum 31. Dezember 2007	10
Anhangsangaben zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007	12
GAG Immobilien AG Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2007	16
GAG Immobilien AG Gewinnverwendungsvorschlag	28
Erklärung des Vorstandes	29
Bericht des Aufsichtsrates gemäß §§ 171 Abs. 2, 314 Abs. 2 AktG	30
Corporate Governance Bericht (Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex)	33

Lagebericht

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wie auch in den Vorjahren ist in Köln weiterhin eine deutlich stärkere Wohnungsnachfrage als im Landesdurchschnitt zu erkennen. Bereits seit Jahren steigt die Zahl der Einwohner und es sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße. Für die kommenden Jahre kann von einer Stabilisierung dieses Trends ausgegangen werden. Darüber hinaus führt die konjunkturelle Trendwende inzwischen auch in Köln zu einem Anstieg der Beschäftigung und damit der Kaufkraft. Die ökonomischen Möglichkeiten der Wohnungsnachfrager werden allerdings durch die nach wie vor unsichere Arbeitsmarktlage und durch die an einer Haushaltssanierung ausgerichteten Sozialgesetzgebung begrenzt. Zusätzlich erhöht sich die Wohnkostenbelastung der Haushalte durch die deutlich gestiegenen Nebenkosten überdurchschnittlich. So ist insbesondere für das Segment der preisgünstigen Wohnungen eine steigende Nachfrage zu erwarten; diese trifft allerdings auf einen abnehmenden Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund sind Wohnungsbauinvestitionen wirtschaftlich sinnvoll. Wie in den vergangenen Jahren hat die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr umfangreich durch Neubautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung in den Bestand investiert.

Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Das Bestandsmanagement, das umsatzstärkste Segment der Gesellschaft, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2007 einen Immobilienbestand von insgesamt 43.925 Wohnungen 681 Gewerbeeinheiten und 12.517 Garagen und Tiefgaragenplätzen. Von diesen befanden sich 21.564 Wohnungen, 187 Gewerbeeinheiten sowie 4.558 Garagen bzw. Tiefgaragenplätze im Eigentum der Gesellschaft.

Im Jahr 2007 lagen die Umsätze aus Sollmieten bei EUR 84,1 Mio. Die hiervon abzusetzenden Mietausfälle durch Leerstände und die Abschreibung auf Mietforderungen sind von 6,8 % (TEUR 5.661) im Vorjahr auf 7,0 % (TEUR 5.852) gestiegen. Die gestiegene Mietausfallquote wurde auch 2007 durch Bestände beeinflusst, die für einen Abriss bzw. für eine Großmodernisierungsmaßnahme vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von diesen Maßnahmen unmittelbar betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden. Auf Grund des hohen Anteils an preisgebundenem Wohnraum der Gesellschaft 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 Leerstand.

Am 31. Dezember 2007 standen 203 vermietungsfähige Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,94 %. Für 98 Wohnungen konnten bereits in 2007 wieder neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum 31. Dezember 2007 dem Markt nur noch 104 Wohnungen zur Verfügung standen (Leerstandsquote: 0,48 %).

■ Privatisierung

Auch im fünften Jahr trägt das Programm „Mieter werden Eigentümer“ erfolgreich zum Unternehmensergebnis bei. Im Berichtsjahr 2007 wurden 287 Kaufverträge abgeschlossen und ein Umsatzvolumen von rund TEUR 25.166 realisiert. Von den nunmehr 3.607 Wohnungen die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Berichtsjahres 1.346 Wohnungen vorzugsweise an Mieter und Selbstnutzer veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von durchschnittlich 37 % und einem Umsatzvolumen von über EUR 112 Mio.

■ Neubautätigkeit

Das Neubauvolumen einschließlich der Fertigstellungen umfasste im Jahre 2007 854 Wohnungen, 31 Mietfamilienhäuser, fünf Gewerbeeinheiten und 438 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. Insgesamt wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 31.515 getätigt. Im Bereich der Neubautätigkeit bedient sich die Gesellschaft entgeltlich der Leistungen der Grund und Boden Baubetreuung GmbH.

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wurde im Berichtsjahr für ein Pilotprojekt in Köln-Niehl durch die Nutzung regenerativer Energien (Wärmepumpenanlage) die Erhöhung der Bewilligungsmieten um 0,15 EUR je m² Wohnfläche beantragt und durch Erlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr, unter Auferlegung zusätzlicher Auflagen, zugestimmt. Es folgen weitere Neubaumaßnahmen bei denen durch entsprechende Einsparungen von Heiz- und Warmwasserkosten die Bewilligungsmieten erhöht werden können.

■ Modernisierungen

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde planmäßig fortgesetzt. 1.505 Wohnungen in 26 Modernisierungsmaßnahmen sind in 2007 fertig gestellt worden. Im Bau, jedoch noch nicht fertig gestellt, sind weitere Maßnahmen mit 1.028 Wohneinheiten. Das Investitionsvolumen betrug für Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr inklusive begleitender Instandhaltungsmaßnahmen TEUR 45.321. Es wurden 23 Modernisierungsmaßnahmen mit 1.002 Einheiten im Berichtsjahr begonnen. In den nächsten Jahren sind weitere 29 Maßnahmen mit 1.816 Wohnungen zur Modernisierung vorgesehen.

■ Instandhaltung

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden in 2007 ohne im Rahmen der Modernisierung angefallene Aufwendungen TEUR 17.750 aufgewandt, gegenüber TEUR 18.632 im Jahre 2006.

■ Bauträgergeschäft

Von den fertig gestellten oder in der Baudurchführung befindlichen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Köln-Dellbrück, -Klettenberg und -Buchforst konnten 35 Einheiten veräußert werden.

Die verbleibenden 37 Einheiten in Köln-Dellbrück wurden mit Ende des Geschäftsjahres in den Bestand der GAG übernommen und sorgen für eine weitere Durchmischung des Gebietes.

Mit der Errichtung von weiteren 55 Eigentumswohnungen, 26 Einfamilienhäusern sowie 65 Tiefgaragenstellplätzen in Köln-Niehl wurde begonnen. Es konnten bereits 48 Kaufverträge abgeschlossen werden. Die Drachenfelsstraße 40-46 in Köln-Klettenberg mit insgesamt 32 Eigentumswohnungen wurden im Berichtsjahr fertig gestellt.

Darüber hinaus plant die Gesellschaft, in den nächsten Jahren insgesamt 107 Eigentumswohnungen und 65 Einfamilienhäuser zu errichten und zu vertreiben.

Die Gesellschaft bedient sich sowohl für die wirtschaftliche und technische Baubetreuung als auch für die Vermarktung auf Provisionsbasis ihrer Bauträgermaßnahmen der Grubo Baubetreuung.

■ Personal

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 323 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 286) in Vollzeit und 53 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 53) in Teilzeit.

In den Vollzeitmitarbeitern enthalten sind elf Mitarbeiter im neu aufgelegten Projekt „Neue Arbeit im Quartier“. Die Arbeitsverträge sind zeitlich befristet abgeschlossen und werden von der Arbeitsverwaltung bezuschusst. Die Tätigkeiten der Mitarbeiter umfassen im Wesentlichen zusätzliche Aufgabenbereiche im Mieterservice wie zum Beispiel „Bewohnerhilfe“, „Haushaltshilfe“, „Wohnumfeldservice“ und „Gartenservice“, die ansonsten von der GAG nicht angeboten werden könnten.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage und der Entwicklung der Gesellschaft

■ Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge

Zwischen der Berichtsgesellschaft und der Grund und Boden GmbH sowie der GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge auf unbestimmte Zeit. Die Gesellschaft ist auch verpflichtet, entstehende Jahresfehlbeträge im Sinne von § 302 Abs. 1 und 3 Aktiengesetz auszugleichen. Der mit der GAG SG in 2004 geschlossene Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag wurde im Berichtsjahr von der Finanzbehörde rückwirkend nicht anerkannt. Handelsrechtlich besteht der Vertrag unverändert weiter. Der Abschluss eines neuen, steuerlich wirksamen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages war zum Zeitpunkt der Berichtserstellung in Vorbereitung.

■ Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 1.461 auf TEUR 113.984. Die Umsätze aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen haben sich um TEUR 2.541 auf TEUR 13.448 erhöht. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um TEUR 437 auf TEUR 6.937. Es handelt sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Grubo, der GAG SG und von Eigentümergemeinschaften.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 3.425. Die Bestandsveränderung aus Betriebskosten und aus Bauträgermaßnahmen betrug TEUR -5.369 gegenüber TEUR 6.217 in 2006. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Berichtsjahr um TEUR 38.324 auf TEUR 90.264. Wesentliche Bestandteile dieser Position waren, wie im Vorjahr, wieder die Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen im Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit TEUR 20.741 sowie die Erträge aus der Auflösung und der Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung von TEUR 53.771.

Saldiert führten die vorgenannten Positionen zu einer im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 31.645 erhöhten Gesamtleistung von TEUR 222.689.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sanken um TEUR 3.023 auf TEUR 83.431.

Der Personalaufwand stieg um TEUR 406 auf TEUR 20.530. Im Bereich der planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen war eine Steigerung um TEUR 1.027 auf TEUR 21.788 zu verzeichnen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um TEUR 19.023 auf TEUR 54.116. Bedingt ist dies insbesondere durch die Bildung eines Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von TEUR 9.540, die Zuführung der Rückstellung für Bauinstandhaltung auf TEUR 17.138 und der Wertkorrektur einer langfristigen Forderung um TEUR 9.885.

Die Erträge aus dem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der Grubo betragen TEUR 5.632. Die Aufwendungen aus der Übernahme des Verlustes der GAG SG und GBA betragen TEUR 7.329. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 1.791 auf TEUR 14.598 erhöht. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 15.827 beinhalten im Wesentlichen einen Aufwand von TEUR 15.967 aus der steuerlichen Abgeltung des so genannten EK 02. Die sonstigen Steuern stiegen um TEUR 220 auf TEUR 3.324.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2007 insgesamt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 11.480 (Vorjahr: TEUR 18.891) ab.

■ Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um EUR 39 Mio auf EUR 1.207 Mio. Der Wert der Sachanlagen steigerte sich um EUR 69 Mio auf EUR 829 Mio. Den Investitionen in Höhe von TEUR 97.311 standen dabei Abschreibungen von TEUR 21.679 und Abgänge in Höhe von TEUR 6.378 gegenüber. Die Finanzanlagen sanken in Folge der Wertberichtigung um TEUR 9.371 auf TEUR 213.838.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte verminderten sich um TEUR 5.339 auf TEUR 43.062. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände lagen mit TEUR 49.129 um TEUR 20.586 unter den Vorjahreswerten. Im Wesentlichen war diese Entwicklung durch die Abnahme der Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und durch die Abnahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen verursacht.

Die flüssigen Mittel sind um TEUR 5.737 auf TEUR 69.926 gestiegen. Darin enthalten sind Treuhandmittel aus Kautionen von TEUR 10.920. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrug TEUR 2.585.

Das Grundkapital blieb mit TEUR 18.720 gegenüber dem Vorjahr unverändert. Unter Hinzurechnung der Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöht sich das Eigenkapital auf TEUR 281.250 und liegt damit um TEUR 2.530 über dem Vorjahreswert. Der Sonderposten mit Rücklageanteil wurde durch eine Zuführung nach § 6b EStG um TEUR 9.306 erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich um TEUR 20.841 auf TEUR 655.391 erhöht.

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 39.704 die im Wesentlichen aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen resultieren, stehen bei den Aktiva Unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 30.935 gegenüber. Alle anderen Verbindlichkeiten erhöhten sich per Saldo auf TEUR 72.006. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten sank um TEUR 369 auf TEUR 1.650.

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

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

■ Vergütung des Vorstandes

Zuständigkeit: Zuständig für die Festlegung der Struktur und der Höhe der Vergütung des Vorstandes ist der Aufsichtsrat. Die Entscheidung wird durch den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie vorbereitet.

Zielsetzung: Zielsetzung des Vergütungssystems für den Vorstand ist es, die Vorstandsmitglieder entsprechend ihrem Tätigkeits- und Verantwortungsbereich angemessen zu vergüten und durch einen variablen Vergütungsbestandteil die gemeinsame und persönliche Leistung des Vorstandes sowie den Unternehmenserfolg angemessen zu berücksichtigen.

Struktur der Vorstandsvergütung: Die Vergütung des Vorstandes setzte sich im Geschäftsjahr 2007 aus folgenden Komponenten zusammen:

- Fixes Jahresgehalt, ausbezahlt in zwölf Monaten
- Tantieme, die sich prozentual berechnet anhand der drei Ziele: Unternehmensziel (40 %), Persönliche Ziele (40 %) und Vorstandsziele (20 %)

Der Aufsichtsrat hat für die Vorstandsmitglieder die Ziele EBITDA sowie persönliche Ziele und Vorstandsziele festgelegt. Es handelt sich dabei unter anderem um die Reduzierung des baubedingten Leerstandes sowie um die Reorganisation der kaufmännischen Bereiche im Hinblick auf die Notwendigkeit der Beschleunigung bilanzrelevanter Prozesse für die Beschleunigung der Jahresabschlussstellung. Die Vorstandsziele bemessen sich nach Ansicht des Aufsichtsrates an einer ressortübergreifenden Betrachtungsweise. Der Jahresbonus ist mit einer Begrenzung (Cap) vorgesehen.

Höhe der Vorstandsvergütung: Schon in den Vorjahren ist die GAG der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex gefolgt, die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes individualisiert auszuweisen. Die individualisierte Aufstellung der in 2007 gezahlten Vergütungen ist im Anhang enthalten.

Nebenleistungen: Die GAG erstattet den Vorstandsmitgliedern einen Teil der Krankenversicherungsprämie, stellt ihnen einen angemessenen Dienstwagen zur Verfügung und unterhält zu ihren Gunsten eine Unfallversicherung sowie eine D&O-Versicherung. Der Wert der Nebenleistung ist in dem im Anhang angegebenen Festgehalt berücksichtigt.

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

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

Scheidet der Vorstand vor Erreichen der Altersgrenze aus den Diensten der Gesellschaft aus, erhält er von diesem Zeitpunkt ab die bis dahin erreichte Versorgung, soweit sie unverfallbar ist. Kürzungen und Verrechnungen sind mit Ausnahme der gesetzlichen Rente nicht vorgesehen.

■ Vergütung des Aufsichtsrates

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

Die Gesamtsumme der an die Mitglieder des Aufsichtsrates gezahlten Sitzungsgelder ergibt sich aus dem Anhang.

Erläuternder Bericht des Vorstandes gemäß § 289 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der GAG Immobilien AG beträgt EUR 18.720.000,00 und ist eingeteilt in 9.360.000 nennbetragslose Vorzugsaktien und 9.360.000 nennbetragslose Stammaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals beträgt EUR 1,00.

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

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

Die Stadt Köln verfügt über 68,83 %, die Sparkasse KölnBonn über 10,01% der Stimmrechte.

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

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

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

Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels bestehen nicht.

Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Unternehmensgruppe, zu der auch die Gesellschaft gehört, verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Geschäftsfeldern frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) und ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe ausgerichtet. Es umfasst die Stufen der Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung sowie die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen. Soweit die Risiken und Chancen zu quantifizieren sind, sind sie mit den Planungs- und Controllingssystemen verknüpft. Die Ergebnisse werden mindestens halbjährlich in standardisierten Berichten dokumentiert.

Für die weitere Erstellung von marktgerechten Immobilien wird neben der Entwicklung der Nachfrageseite nach wie vor das begrenzte Grundstücksangebot im Kölner Stadtbereich entscheidend sein. Hier haben die Konzerngesellschaften im Berichtsjahr ihren Anforderungen entsprechend Grundstücke erwerben können. Nachverdichtungs- sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzern eigenen Grundstücken für das Bauprogramm werden in den kommenden Jahren auch weiterhin eine hohe Bedeutung haben. Die zusätzliche Ausrichtung des Angebots auf Zielgruppen (innovative Wohngruppenkonzepte für Senioren, generationsübergreifendes Wohnen und Wohnen mit ökologischer Zielsetzung) greift bestehende Chancenpotenziale im Rahmen der demografischen Entwicklung auf und versucht, diese zu nutzen.

Die Unternehmensgruppe hat ihr Portfoliomanagementsystem weiter ausgebaut und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die operative Ausnutzung der Potenziale des Immobilienbestands werden auf dieser Grundlage mit dem Ziel gesteuert, die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens weiter zu stärken. Um sein Portfolio zusätzlich zu verbessern, beschränkt sich der Konzern nicht nur auf seinen eigenen Immobilienbestand, sondern kauft auch neue Bestände hinzu.

Das Finanzmanagement sichert die Optimierung der Kapitalkosten und -zinsrisiken im Konzern und optimiert die Sicherheitenportfolios. Die jeweilige Zinsentwicklung wird besonders beobachtet und es werden aktiv Chancen im Bereich der Finanzierung genutzt. In 2008 stehen diverse Finanzierungen zur Prolongation an. Nach aktuellem Stand sind keine wesentlichen Zinsrisiken zu erkennen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass keine wesentlichen Risiken, die die zukünftige Entwicklung beeinträchtigen, absehbar sind. Insbesondere sind keine Risiken zu erkennen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

Schlussfolgerung zum Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)

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

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

Nachtragsbericht

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

Geschäftspolitik und Ausblick

Mit den Neubaufertigstellungen im Berichtsjahr und den Veräußerungen der Gesellschaft im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ hat sich der Bestand auf 21.564 Wohnungen, 187 Gewerbeeinheiten sowie 4.558 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze entwickelt.

Erste Anzeichen für einen sich verknappenden Wohnungsmarkt in Köln lassen eine Tendenz zu steigenden Mieten und zu einem Rückgang der Wohnungsleerstände in den kommenden Jahren erwarten. Mieterhöhungen werden jedoch auf Grund der öffentlichen Förderung von ca. 42 % des Wohnungsbestandes der Gesellschaft und vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und dem daraus resultierenden Risiko von Mietrückständen und Räumungsklagen nur begrenzt umzusetzen sein. Ansonsten ist zu erwarten, dass sich diese Situation grundsätzlich positiv auf das Vermietungsgeschäft der Gesellschaft auswirkt.

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft wird sich weiterhin an der langfristigen Marktausrichtung sowie an der Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestands orientieren. Dazu wird sie sich auch in begrenztem Umfang von Wohnungsbeständen trennen, um Mittel für das umfangreiche Neubau-, Umbau- und Modernisierungsprogramm oder für Ankäufe zur Bestandsergänzung zu Erlösen.

Die Investitionstätigkeit im Neubau von Mietwohnungen wird weitgehend auf unternehmenseigenen Grundstücken erfolgen. Insgesamt plant die Gesellschaft 2.899 im Wesentlichen preisgebundene Mietwohnungen zu errichten. Zur Modernisierung ihrer Bestände hat sie ein umfangreiches Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm aufgelegt, das 1.816 Wohnungen umfasst. Mit diesen Maßnahmen wird der Wohnungsbestand kontinuierlich aufgewertet und seine Position am Kölner Mietwohnungsmarkt nachhaltig verbessert.

Im Bauträgergeschäft plant die Gesellschaft in den kommenden Jahren die Errichtung und den Vertrieb von insgesamt 65 Einfamilienhäusern und 107 Eigentumswohnungen. Die Daten zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Köln und die Prognosen verschiedener Marktforschungsinstitute lassen auch für diesen Bereich in den nächsten Jahren ein stabiles Nachfragepotenzial erkennen.

Es ist davon auszugehen, dass bei diesen positiven Rahmenbedingungen in den kommenden beiden Geschäftsjahren sich die Immobilienbewirtschaftung auf vergleichbarem Niveau entwickeln wird. Die Privatisierung wird planmäßig geringe Ergebnisbeiträge erwirtschaften, da das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird. Ohne die Sonderfaktoren geht der Vorstand davon aus, dass in den kommenden beiden Jahren Jahresergebnisse in vergleichbarer Höhe zum Geschäftsjahr 2007 erzielt werden können.

Köln, den 25. März 2008

Der Vorstand



Uwe Eichner



Günter Ott

GAG Immobilien AG |
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember
2007

	2007 EUR	2006 T EUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	113.984.098,87	112.523
aus dem Verkauf von Grundstücken	13.447.709,84	10.907
aus Betreuungstätigkeit	6.937.457,25	6.500
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.424.916,83	2.957
	137.794.182,79	132.887
Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-5.369.137,60	6.217
Sonstige betriebliche Erträge	90.264.280,11	51.940
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	-68.554.697,57	-69.588
für Verkaufsgrundstücke	-14.773.635,95	-16.804
für andere Lieferungen und Leistungen	-102.218,42	-62
	-83.430.551,94	-86.454
Rohergebnis	139.258.773,36	104.590
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-14.567.878,35	-13.914
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-5.961.729,58	-6.210
	-20.529.607,93	-20.124
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-21.787.852,21	-20.761
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-54.115.947,16	-35.093
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	5.631.711,36	10.166
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	5.010,92	4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.106.390,09	3.384
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-11.100,00	0
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-7.328.819,84	-7.485
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.597.501,29	-12.806
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	30.631.057,30	21.875
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-15.827.368,84	119
Sonstige Steuern	-3.323.801,32	-3.103
Jahresüberschuss	11.479.887,14	18.891
Gewinnvortrag	768.392,24	272
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-3.000.000,00	-9.445
Bilanzgewinn	9.248.279,38	9.718

GAG Immobilien AG | Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva	31.12.2007 EUR	31.12.2006 T EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	198.348,66	224
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	768.465.033,63	730.446
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.239.793,91	8.959
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.305.926,63	4.462
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.428,73	8
Technische Anlagen und Maschinen	21.603,00	28
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.343.858,00	1.234
Anlagen im Bau	36.808.820,16	6.080
Bauvorbereitungskosten	6.115.698,55	7.400
Geleistete Anzahlungen	194.004,50	1.068
	828.508.167,11	759.685
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.097.560,52	187.097
Beteiligungen	25.564,59	26
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.091.865,28	35.461
Sonstige Ausleihungen	88.848,87	80
Andere Finanzanlagen	533.991,14	545
	213.837.830,40	223.209
	1.042.544.346,17	983.118,00
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Bauvorbereitungskosten	2.428.319,18	1968
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.605.657,70	1.153
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.046.979,14	14.741
Unfertige Leistungen	30.935.081,32	30.523
Andere Vorräte	46.320,87	16
	43.062.358,21	48.401
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	784.167,65	1.033
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	6.767.197,91	13.240
Forderung aus Betreuungstätigkeit	319.349,70	0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	587,98	1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.913.091,17	49.143
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.000,00	4
Sonstige Vermögensgegenstände	8.340.770,27	6.295
	49.129.164,68	69.716
Wertpapiere		
Eigene Anteile	65.547,81	33
Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		
	69.925.967,16	64.189
	162.183.037,86	182.339
Rechnungsabgrenzungsposten		
	2.584.635,65	3.197
	1.207.312.019,68	1.168.654

Passiva

	31.12.2007 EUR	31.12.2006 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	18.720.000,00	18.720
Kapitalrücklage	151.853.688,72	151.854
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Rücklage für eigene Anteile	65.547,81	33
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	77.577.109,38	74.610
	101.427.955,51	98.428
Bilanzgewinn	9.248.279,38	9.718
	281.249.923,61	278.720
Sonderposten mit Rücklageanteil	20.840.582,00	11.535
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.711.341,00	23.062
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	101.066.000,00	137.466
Sonstige Rückstellungen	10.881.947,65	8.957
	135.659.288,65	169.485
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	212.974.332,48	200.854
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	443.227.632,03	434.265
Erhaltene Anzahlungen	39.703.920,25	37.547
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.650.217,89	11.557
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.164,81	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.453.970,11	11.034
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.199.279,31	10.180
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.420.000,00	710
Sonstige Verbindlichkeiten	17.277.293,81	747
	767.911.810,69	706.894
Rechnungsabgrenzungsposten	1.650.414,73	2.020
	1.207.312.019,68	1.168.654

Anhangsangaben zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007

■ I. Grundlagen des Jahresabschlusses der GAG

Vorbemerkung

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

Die Gliederungen der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987.

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

■ II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. In den Herstellungskosten sind Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 HGB in Höhe von TEUR 1.223 einbezogen, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Gebäude werden ab dem 1. Januar 1997 nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0 % abgeschrieben. Bei Objekten, die bis 1996 fertig gestellt wurden, wurden auch degressive Abschreibungen vorgenommen.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Außenanlagen werden linear mit dem steuerlichen Satz von 10,0 % abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear abgeschrieben.

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens werden linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

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

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

Umlaufvermögen

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

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

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

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

Eigene Anteile

Die GAG hat bis zum 31. Dezember 1988 von ihren Mietern jeweils zu Beginn des Mietverhältnisses so genannte "Geschäftsanteile" erhoben, die durch einen Treuhänder entsprechend der Treuhandklausel in den Mietverträgen in Vorzugsaktien der Gesellschaft angelegt wurden. Es handelt sich dabei gemäß § 3 i. V. m. § 4 der Satzung um vinkulierte, also nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragbare Namensaktien. Diese Aktien werden im Sprachgebrauch der Gesellschaft auch als "Treuhandaktien" bezeichnet. Sämtliche Aktien sollen durch Mietkautionen belegt sein. Im Aktienbuch ist der jeweilige Treuhänder als Aktionär eingetragen.

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988

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

Abwicklung nach dem 1. Januar 1989

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

Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 66.040 Stückaktien (= 0,4 % des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 32.467,12 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 721.105 Aktien (3,9 % des Grundkapitals).

Zwischen der GAG und der Grubo besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die Grubo hält an der GAG 700.761 Aktien, dies entspricht 3,7 % des Grundkapitals.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erfolgen die Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten bei öffentlichen Mitteln auf Basis der Mindestlaufzeit der Zinslosigkeit.

Sonderposten mit Rücklageanteil

Ausgewiesen werden die gemäß § 6b EStG begünstigten Veräußerungsgewinne. Im Berichtsjahr wurden TEUR 9.541 in die Rücklage gemäß § 65 EStG eingestellt und noch nicht auf Objekte übertragen. Die Auflösung der bereits in Vorjahren übertragenen Rücklagen (TEUR 11.301) erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer der Reinvestitionsobjekte und beträgt im Geschäftsjahr TEUR 234 (Vorjahr: EUR 168).

Rückstellungen

Die Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 und Abs. 2 HGB berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie alle ungewissen Verpflichtungen. Sie sind nach vernünftigen kaufmännischen Grundsätzen ermittelt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gemäß § 6a EStG bei Anwärtern mit dem Teilwert, bei den Renteneempfängern mit dem Barwert ermittelt. Bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen wird ein einheitlicher Zinssatz von 6,0 % zu Grunde gelegt. Als Rechnungsgrundlagen dienen die Richttafeln von 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden nach § 249 Abs. 2 HGB für einzelne Instandhaltungsmaßnahmen (Fassaden- und andere Sanierungen) gebildet. Diese Instandhaltungsaufwendungen werden in der Weise erfasst, dass die nach einem mehrjährigen Instandhaltungsplan zu erwartenden Instandhaltungsaufwendungen zum Bilanzstichtag pro Gewerk beziehungsweise je Instandhaltungsmaßnahme anhand von Leistungsverzeichnissen und Angeboten geschätzt werden. Durch die Ausübung dieses Passivierungswahrechts wird das Jahresergebnis als Saldo aus Auflösungen und Zuführungen um TEUR 24.281 positiv (Vorjahr TEUR 5.163 positiv) beeinflusst.

Verbindlichkeiten

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

GAG Immobilien AG | Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2007

■ III. Erläuterungen zur Bilanz der GAG

1) Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2007 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenpiegel dargestellt.

	EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	935.861,50	83.402,06	4.318,68
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.049.094.175,61	63.545.776,16	13.855.891,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.084.079,67	6.053.984,39	2.103.994,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.467.401,00	3.872,16	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.557,00	4.871,73	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	572.192,73	2.780,00	1.955,15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.245.877,85	768.332,10	418.751,23
Anlagen im Bau	6.080.467,51	24.155.728,09	2.667,37
Bauvorbereitungskosten	7.399.759,12	2.585.322,68	23.313,12
Geleistete Anzahlungen	1.068.075,79	190.756,03	130.778,24
	1.086.020.586,28	97.311.423,34	16.537.351,37
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	196.370.546,38	0,00	0,00
Beteiligungen	25.564,59	0,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	35.460.710,02	515.871,12	9.884.715,86
Sonstige Ausleihungen	79.986,27	10.628,21	1.765,61
Andere Finanzanlagen	553.014,12	0,00	0,00
	232.489.821,38	526.499,33	9.886.481,47
Anlagevermögen	1.319.446.269,16	98.259.911,73	26.766.738,52

Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumuliert EUR	Buchwert '31.12.2007 EUR	Buchwert 31.12.2006 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	816.596,22	198.348,66	223.839,00	108.892,40
1.364.541,93	331.683.568,43	768.465.033,63	730.445.945,70	20.693.647,02
0,00	3.794.275,53	14.239.793,91	8.958.964,25	294.924,57
-3.159.714,65	5.631,88	1.305.926,63	4.461.769,12	0,00
0,00	0,00	13.428,73	8.557,00	0,00
0,00	551.414,58	21.603,00	27.782,00	8.959,00
0,00	2.251.600,72	1.343.858,00	1.233.794,00	658.116,10
6.575.291,93	0,00	36.808.820,16	6.080.467,51	0,00
-3.846.070,13	0,00	6.115.698,55	7.399.759,12	23.313,12
-934.049,08	0,00	194.004,50	1.068.075,79	0,00
0,00	338.286.491,14	828.508.167,11	759.685.114,49	21.678.959,81
0,00	9.272.985,86	187.097.560,52	187.097.560,52	0,00
0,00	0,00	25.564,59	25.564,59	0,00
0,00	0,00	26.091.865,28	35.460.710,02	0,00
0,00	0,00	88.848,87	79.986,27	0,00
0,00	19.022,98	533.991,14	545.091,14	11.100,00
0,00	9.292.008,84	213.837.830,40	223.208.912,54	11.100,00
0,00	348.395.096,20	1.042.544.346,17	983.117.866,03	21.798.952,21

- 2) Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.
- 3) Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 43.037,01 (Vorjahr: EUR 52.945,09) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
- 4) In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 1.000.000,00 (Vorjahr: EUR 1.000.000,00) enthalten.
- 5) In den flüssigen Mitteln sind EUR 10.920.255,45 (Vorjahr: EUR 10.802.064,87) als Treuhandvermögen enthalten.
- 6) In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Unterschiedsbeträge (Disagio) von EUR 2.577.804,64 (Vorjahr: EUR 1.311.665,28) enthalten.
- 7) Das gezeichnete Kapital setzt sich zusammen aus:

	Stückaktien
Vorzugsnamensaktien	9.360.000
Namensaktien	9.360.000

8) Rücklagenpiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Umgliederungen	Einstellungen	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	151.853.688,72	0	0	151.853.688,72
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0	0	920.325,39
Rücklage für eigene Anteile	33.080,69	32.467,12	0	65.547,81
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0	0	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	74.609.576,50	-32.467,12	3.000.000,00	77.577.109,38
	98.427.955,51	0	3.000.000,00	101.427.955,51

9) Für unmittelbare Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

10) Die GAG ist Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird ein Zusatzbetrag wie folgt erhoben: 2006: 2,9 % und ab 2007 3,2 %. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 8.905.

11) Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen im Wesentlichen folgende Sachverhalte:

	TEUR
Bauträgergeschäft	1.182
Ausstehende Rechnungen	2.421
Sanierungsverpflichtung Programm Mieter werden Eigentümer	4.671
Personal	1.578
Jahresabschlusskosten und Aufbewahrung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsberichte)	586

12) In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschluss-Stichtag rechtlich entstehen. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind EUR 10.920.255,45 (Vorjahr: EUR 10.802.064,87) als Treuhandverbindlichkeiten enthalten. Die Steuerverbindlichkeiten betragen EUR 16.946.642,36 (Vorjahr: EUR 408.056,15).

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

14) In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 3.911) enthalten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 372 (Vorjahr: TEUR 327) enthalten.

15) Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zu ihrer Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte sind in den nachfolgend wiedergegebenen Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

16) Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 3.381 aufgenommen. Nach Abzug der durch diese Avale abgesicherten, in der Bilanz passivierten erhaltenen Anzahlungen, ergibt sich hieraus eine nicht passivierte Verbindlichkeit aus Gewährleistungsverträgen in Höhe von TEUR 750.

Darüber hinaus hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite bei der Sparkasse KölnBonn über TEUR 208 und bei der Euler Hermes Kreditversicherung über TEUR 350 aufgenommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse der GAG für verbundene Unternehmen. Der GAG Immobilien AG (GAG), der Grubo Baubetreuung Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo Baubetreuung) sowie der GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA) sind von einer Versicherung eine Kreditlinien für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften eingeräumt worden. Im Rahmen dieser gegenseitigen Rückbürgschaften haften sowohl das Mutterunternehmen als auch die beiden vorgenannten Tochterunternehmen jeweils unabhängig für den insgesamt verbürgten Betrag. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ist die GAG zum Bilanzstichtag zu Gunsten von verbundenen Unternehmen mit TEUR 3.280 verpflichtet.

Die GBA ist Erschließungsträger bezüglich des so genannten Madaus-Geländes. Die GAG verpflichtet sich durch eine Patronatserklärung gegenüber der Stadt Köln dafür Sorge zu tragen, dass die GBA den Erschließungsvertrag mit einem Volumen von rund EUR 11 Mio. erfüllt.

Verbindlichkeitspiegel (in Klammern: Vorjahr)	Insgesamt EUR	davon Restlauf- zeit bis zu 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.722.088,29	5.275.408,20
	(119.057.627,77)	(3.486.185,29)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.252.244,19	1.574.226,88
	(81.796.364,45)	(1.930.965,89)
Zwischensumme:	212.974.332,48	6.849.635,08
	(200.853.992,22)	(5.417.151,18)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	422.733.528,45	5.654.057,17
	(411.473.434,18)	(5.291.458,93)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	479.336,10	87.328,66
	(566.664,76)	(87.328,66)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgeber	19.679.765,22	597.359,42
	(21.852.995,02)	(942.795,09)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	335.002,26	6.700,00
	(372.128,49)	(7.443,00)
Zwischensumme:	443.227.632,03	6.345.445,25
	(434.265.222,45)	(6.329.025,68)
Erhaltene Anzahlungen	39.703.920,25	39.703.920,25
	(37.546.719,21)	(37.546.719,21)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.650.217,89	11.650.217,89
	(11.557.512,66)	(11.557.512,66)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.164,81	5.164,81
	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.453.970,11	33.453.970,11
	(11.033.572,60)	(11.033.572,60)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.199.279,31	8.199.279,31
	(10.179.734,69)	(10.179.734,69)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.420.000,00	1.420.000,00
	(710.000,00)	(710.000,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	17.277.293,81	17.277.293,81
	(747.059,69)	(624.947,69)
	767.911.810,69	124.904.926,51
	(706.893.813,52)	(83.398.663,71)

■ IV. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnungen

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2007 EUR	2006 EUR
Erträge aus der Umwidmung und Zuschreibung von Umlaufvermögen in Anlagevermögen	8.536.895,43	1.434.998,18
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung	53.770.674,19	24.897.038,63
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	23.489.843,86	20.570.334,22
Erträge aus Kostenverrechnungen mit verbundenen Unternehmen	20.100,00	23.044,00
Erträge aus der Auflösung der Rücklage gemäß § 6b EStG	234.300,00	167.893,00
Erträge aus Versicherungserstattungen	1.867.031,66	1.288.243,31
Erträge aus höherer baulicher Nutzung	687.372,34	0

Personalaufwand

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 3.232.046,70 (Vorjahr: EUR 3.572.767,58).

Abschreibungen

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB betragen EUR 1.015.300,16 (Vorjahr: 1.747.773,59).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2007 EUR	2006 EUR
Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung	17.138.144,08	19.733.599,11
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.977.069,71	1.385.813,69
Sächliche Verwaltungskosten	7.415.885,21	7.232.559,30
Verpflichtungen aus „Mieter werden Eigentümer“	2.078.456,48	1.376.547,03
Veräußerungskosten aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“, davon EUR 130.350 (Vorjahr: EUR 162.800) Kostenverrechnung Grubo Baubetreuung	3.383.347,74	3.427.810,43
Einstellung in Sonderposten mit Rücklageanteil	9.540.000,00	0
Kostenverrechnungen mit verbundenen Unternehmen	209.758,01	260.828,89
Wertkorrektur zinsloses Darlehen an die M GAG	9.884.715,86	0

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge enthalten EUR 5.631.711,36 (Vorjahr: EUR 9.435.345,63) aus der Gewinnabführung Grubo.

Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Der Aufwand enthält EUR 1.718.679,70 (Vorjahr: EUR 7.484.929,82) aus der Verlustübernahme GBA und EUR 5.610.140,14 aus der Verlustübernahme GAG SG.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In der Position sind Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.571.429,53 (Vorjahr: EUR 1.566.118,12) enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In dieser Position sind Zinsen und ähnliche Aufwendungen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 104.427,25 (Vorjahr: EUR 35.910,29) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten TEUR 15.967 aus der steuerlichen Abgeltung des sogenannten EK 02.

Erträge, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten EUR 41.651.959,89 aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge aus abgeschriebenen Forderungen von EUR 611.898,69.

Sondererträge

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 287 Wohneinheiten anlässlich des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Buchgewinne von TEUR 20.741 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 3.383 gegenüber.

Gewinnverwendungsrechnung

	2007 EUR	2006 EUR
Jahresüberschuss	11.479.887,14	18.891.032,27
Einstellungen in die Gewinnrücklagen	3.000.000,00	-9.445.000,00
Gewinnvortrag	768.392,24	272.428,93
Bilanzgewinn	9.248.279,38	9.718.461,20

■ V. Sonstige Angaben

1) Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, weisen wir auf Folgendes hin:

- Investitionen nach dem Bilanzstichtag (in Durchführung befindliche und geplante Baumaßnahmen) werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite und vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.
- Für zukünftige Instandhaltungs- einschließlich Modernisierungsmaßnahmen wurde ein umfangreiches, mehrjähriges Programm aufgestellt. Die Finanzierung ist teilweise durch branchenübliche Fremdfinanzierung und teilweise durch Mittelzuflüsse aus den zukünftigen Jahresergebnissen und aus Grundstücksverkäufen vorgesehen. Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach Abzug der unter der Position „Anlagen im Bau“ und „Grundstücke mit Wohnbauten“ bereits aktivierten Beträge bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 156.962.
- Für die Mietzinszahlungen in Höhe von rund EUR 95 Mio, die bis zum 31. Dezember 2023 bei der GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung anfallen, hat die GAG eine Patronatserklärung abgegeben. Davon sind in den nächsten fünf Jahren rund EUR 30,3 Mio fällig. Daneben wurde eine Vereinbarung über eine Mitverpflichtung der GAG gegenüber der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG abgeschlossen.
- Aus Leasingverträgen bestehen bis 2012 Verpflichtungen in Höhe von EUR 324.796,23.
- Aus dem Mietvertrag für die Hauptverwaltung bestehen bis einschließlich 2018 Verpflichtungen von TEUR 10.081.
- Aus dem Datenverarbeitungsvertrag mit Aareon bestehen bis einschließlich 2009 Verpflichtungen von rund TEUR 1.798.
- Aus in 2007 abgeschlossenen Kaufverträgen mit wirtschaftlichem Übergang in 2008 resultieren Verpflichtungen von TEUR 6.100.

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

3) Aufstellung des Anteilsbesitzes im Jahresabschluss der GAG

Gesellschaft, Sitz	Beteiligungsquote %	Eigenkapital 31.12.2007 TEUR	Jahresergebnis 2007 TEUR
Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung mbH, Köln	62	139.367	0
GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln	90	100	0
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	375	0

Die GAG hält über die Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung eine mittelbare Beteiligung an der Grund und Boden Baubetreuung Gesellschaft mit beschränkter Haftung von 62 %. Deren Eigenkapital zum 31. Dezember 2007 beträgt TEUR 155, das Jahresergebnis beträgt EUR 0,00.

4) Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl
Angestellte	242
Gewerbliche Arbeitnehmer	115
	357

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 56 Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 14 Auszubildende beschäftigt.

5) Angaben zu Organbezügen gemäß § 285 Nr. 9a und b HGB:

Im Geschäftsjahr 2007 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG

	Festgehalt EUR	Tantiemen	Gesamt EUR
für die Mitglieder des Vorstandes			
Uwe Eichner	202.045,50	48.000,00	250.045,50
Günter Ott	186.594,64	30.000,00	216.594,64
für frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge in Höhe von			536.407,14
und Sitzungsgelder an die Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von			37.625,00

gewährt.

Darüber hinaus sind für frühere Mitglieder des Vorstandes und deren Hinterbliebene Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von EUR 3.944.550,00 passiviert.

6) Honorare an den Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung (§ 285 Nr. 17 HGB)

Für die Jahresabschlussprüfung 2007 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 130.252,10. Für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers sind Aufwendungen in Höhe von EUR 35.898,11 angefallen. Die Aufwendungen für Steuerberaterleistungen betragen EUR 10.409,34 (Nettozahlen).

7) Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (ab 1. Februar 2007)
Dipl.-Ökonom

Günter Ott
Dipl.-Verwaltungswirt

8) Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jochen Ott

Vorsitzender
 Studienrat beim Land NRW
 Mitglied im Zweckverband der Sparkasse KölnBonn, Köln

Helmut Jung

1. stellv. Vorsitzende
 Selbstständiger Versicherungsmakler
 Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe, AöR, Köln
 Mitglied des Aufsichtsrates der SWK GmbH, Köln

Martina Richter

2. stellv. Vorsitzende
 Freigestellte Betriebsratsvorsitzende bei der GAG

Gerhard Brust

Ing. im Vorruhestand
 Mitglied des Aufsichtsrates der Rhein-Energie AG, Köln
 Mitglied des Aufsichtsrates der AWB GmbH, Köln
 Mitglied des Aufsichtsrates der AVG GmbH, Köln

Dr. Eva Bürgermeister

Leiterin des Kinder- und Jugendfilmzentrums in Deutschland, Remscheid
 Mitglied des Aufsichtsrates der HKG AG, Köln
 Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Ossi Helling

Verwaltungsangestellter bei der Universität zu Köln
 Mitglied des Aufsichtsrates bei der KGAB gGmbH, Köln
 Mitglied des Aufsichtsrates bei der SBK GmbH, Köln

Karl-Heinz Kassens

Kaufm. Angestellter bei der GAG

Walter Kluth

Berufsschullehrer beim Land NRW
 Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke GmbH, Köln
 Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke GmbH, Köln
 Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe, AöR, Köln
 Mitglied im Zweckverband der Sparkasse KölnBonn, Köln
 Vorsitzender des Aufsichtsrates des Ehrenfelder Vereins für Arbeit und Qualität gGmbH, Köln
 Mitglied des Aufsichtsrates der SBK gGmbH, Köln

Karina Köbnik

Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

Elmar Lieser

Wohnungsfachwirt bei der GAG

Barbara Moritz

Lehrerin, z. Zt. beurlaubt
 Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn, Köln
 Mitglied des Aufsichtsrates der Messe Köln GmbH, Köln
 Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln, Köln
 Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Stephan Pohl
Rechtsanwalt

Brigitte Röhl
Sachbearbeiterin bei der GAG

Dr. Gereon Sommerhäuser
Abteilungsleiter Vorstandsprojekte der Sparkasse KölnBonn, Köln
Mitglied des Aufsichtsrates der Netempire AG, Köln
Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Bernd Streitberger
Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Mitglied des Aufsichtsrates der KVB AG, Köln
Mitglied des Aufsichtsrates der SRS GmbH, Köln
Mitglied des Aufsichtsrates der Zoo AG, Köln

9. Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG haben am 15. März 2007 die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Homepage der GAG Immobilien AG unter www.gag-koeln.de zugänglich gemacht.

Köln, den 25. März 2008

Der Vorstand



Uwe Eichner



Günter Ott

■ Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

„Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 25. März 2008

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft

Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim

Wirtschaftsprüfer

Geisen

Wirtschaftsprüfer

GAG Immobilien AG | Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2007 wie folgt zu verwenden:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.03.2008)	8.937.547,50
Gewinnvortrag	310.731,88
Bilanzgewinn	9.248.279,38

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt, dass am 31.03.2008 144.144 Aktien von der Gesellschaft unmittelbar und 700.761 Aktien von der Grund und Boden GmbH gehalten wurden. Diese Aktien sind nicht dividendenberechtigt, §§ 71b, 71d Abs. 1 AktG. Soweit bis zum Tag der Hauptversammlung eine Veränderung dieses Bestandes an nicht dividendenberechtigten Aktien eintritt, wird der Hauptversammlung bei unveränderter Ausschüttung in Höhe von € 0,50 je Stückaktie ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag unterbreitet werden.

Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, den 25. März 2008

Der Vorstand



Uwe Eichner



Günter Ott

Bericht des Aufsichtsrates gemäß §§ 171 Abs. 2, 314 Abs. 2 AktG

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2007 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung beraten, überwachte kontinuierlich die Führung der Geschäfte und war in alle wesentlichen Entscheidungen direkt eingebunden.

■ Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wirtschaftliche und finanzielle Situation und Entwicklung des Unternehmens sowie des Konzerns, über Abweichungen von den Plänen, über die Risikosituation und über wichtige Geschäftsereignisse. Die Berichte wurden stets eingehend mit dem Vorstand erörtert. Entscheidungen über zustimmungspflichtige Maßnahmen wurden sorgfältig vorbereitet. Der Vorsitzende des Finanz- und Prüfungsausschusses und der Vorsitzende des Aufsichtsrates haben sich auch zwischen den Sitzungen mit dem Vorstand ausgetauscht. Neben der Teilnahme an den Sitzungen des Aufsichtsrates wohnte der Vorstand zusätzlich den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses bei, um den Ausschussmitgliedern im Sinne einer guten Corporate Governance unmittelbar gegenüber berichten zu können.

■ Themen der Beratungen

Im Geschäftsjahr fanden – nahezu ausnahmslos bei voller Präsenz – sechs Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Außer der regelmäßigen Information und Beratung über die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage hatten die Sitzungen folgende Schwerpunkte:

Positiv zum Abschluss gebracht werden konnte der Verkauf eines Teilbereiches des Stammhauses am Heumarkt. Der nicht verkaufte Teilbereich wurde überwiegend an einen innovativen Investor vermietet. Die restlichen Räume werden von der GAG Geschäftsstelle Innenstadt und vom Vertrieb an dieser repräsentativen Stelle in der Kölner Altstadt genutzt.

Die Erörterung der Frage des Ankaufs der städtischen Liegenschaft am Langendahlweg in Köln-Ostheim nahm in mehreren Sitzungen einen breiten Raum der Debatte ein. Der Entscheidungsprozess erstreckt sich noch über das Geschäftsjahr hinaus.

Durchgängig durch das Geschäftsjahr wurde die Situation der Vermarktung der Bauträgermaßnahmen diskutiert. Vor allem die Marktaufnahmefähigkeit in den rechtsrheinischen Gebieten Dellbrück und Merheim gaben Anlass zu einer Vielzahl von Erörterungen.

Die Fragestellung nach der Strategie des Unternehmens im Rahmen einer ausgewogenen Balance zwischen einer angemessenen Renditeorientierung einerseits und einer wohnungswirtschaftlich geprägten Immobilienwirtschaft andererseits wurde ausgiebig und regelmäßig behandelt. Die Herausforderungen aufgrund der mannigfachen Änderungen im Bilanzrecht, unter anderem hervorgerufen durch das geplante Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG), zwingen zu einer grundsätzlichen und regelmäßigen kritischen Prüfung der Unternehmensstrategie.

Mit den ersten Ergebnissen der neu gefassten Abteilung Sozialmanagement wurde sich vorbehaltlos auseinandergesetzt. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich die Arbeit rasch positiv auf die Stabilisierung der betroffenen Gebiete insofern auswirkte, als dass z.B. niedrigere Fluktuationen oder Vandalismusschäden zu verzeichnen sind. Zukünftig soll es darum gehen, die Einzelprojekte zu einer Gesamtkonzeption intensiv zusammenzuführen.

Weitere Themenschwerpunkte waren die umfangreichen Änderungen in der gesellschafts- und kapitalmarktrechtlichen Gesetzgebung im Gefolge der Umsetzung von Vorgaben seitens der Europäischen Union. Der Aufsichtsrat hat sich mit den spezifischen Konsequenzen für die GAG befasst und sich die diesbezüglichen organisatorischen Anpassungen vom Vorstand darlegen lassen. So wurden beispielsweise Änderungen der Geschäftsordnungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates beschlossen, um das Thema Compliance anzugehen.

Daneben standen die betriebswirtschaftlichen Analysen des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie die Erörterungen mit dem Vorstand und insbesondere mit dem Wirtschaftsprüfer der Finanz-, Bilanz und Erfolgsplanung für die Jahre 2008 ff. im Mittelpunkt der Aufsichtsratsarbeit.

Darüber hinaus wurde nach sorgfältiger und eingehender Prüfung beschlossen, das bestehende ERP-System auf SAP zum 1.1.2009 umzustellen, um eine Standardisierung und Professionalisierung in der Vorgangsbearbeitung zu erreichen.

■ Arbeit der Ausschüsse

Um eine ausgewogene fachliche Beratung einerseits sowie eine effiziente Kontrolle andererseits zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat insgesamt vier Ausschüsse gebildet: den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, der im Geschäftsjahr sieben Sitzungen abgehalten hat, den Finanz- und Prüfungsausschuss, welcher zweimal zusammengekommen ist, den Personalausschuss, der einmal getagt hat und den Bauausschuss. Insgesamt bereiteten die Ausschüsse die Beschlüsse des Aufsichtsrates vor und überwachten deren Einhaltung. Während sich der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, dessen Vorsitzender im Übrigen ebenfalls der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist, überwiegend mit der Etablierung eines transparenten und klugen Systems zur Tantieme befasste, standen im Finanz- und Prüfungsausschuss Fragen zum Risikomanagementsystem und der Compliance auf der Tagesordnung. Der Vorsitzende des Finanz- und Prüfungsausschuss verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Rechnungslegung, wie von Ziffer 5.3.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex gefordert.

■ Corporate Governance

Die am 9. April 2008 – nach ausgiebiger Beratung infolge der Kenntnisnahme des geänderten Deutschen Corporate Governance Kodex – gemeinsam mit dem Vorstand beschlossene Erklärung nach § 161 AktG wurde auf der Website der Gesellschaft unter www.gag-koeln.de/Mitteilungen dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat kritisch seine vergangene Effizienzprüfung beraten und im Ergebnis eine neue durchgeführt. Ziel ist, eine regelmäßig wiederkehrende Prüfung vorzunehmen, um die Verbesserungsmöglichkeiten der Arbeit im Aufsichtsrat vorbehaltlos aufzuzeigen.

■ Jahres- und Konzernabschluss 2007

Der Abschlussprüfer, die KPMG Deutsche Treuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main/ Berlin, hat die Jahresabschlüsse der GAG Immobilien GAG und des GAG Konzerns für das Geschäftsjahr 2007 sowie die entsprechenden Lageberichte geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzernabschluss wurde nach dem International Financial Reporting Standard (IFRS) aufgestellt.

Die Abschlussunterlagen und Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrates rechtzeitig vorgelegen. Sie wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses am 8. April 2008 und in der Sitzung des Aufsichtsrates am 9. April 2008 in Anwesenheit des Abschlussprüfers erörtert. Dieser berichtete in beiden Sitzungen über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfungen und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Daraufhin hat der Aufsichtsrat keine Beanstandungen gegen die Berichte des Wirtschaftsprüfers erhoben.

Die Prüfungspflicht des Aufsichtsrates ist mithin Teil seiner Überwachungsaufgabe nach § 111 Abs. 1 AktG. Diese betrifft die Fragen nach der Rechtmäßigkeit, der Ordnungsmäßigkeit, der Zweckmäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit. Anhand dessen haben sich im Rahmen der eigenen Prüfung des Jahresabschlusses der GAG Immobilien AG, des Konzernabschlusses, des Lageberichtes und des Konzernlageberichtes durch den Aufsichtsrat keine Einwände ergeben. In der Sitzung vom 9. April 2008 stimmte der Aufsichtsrat deshalb dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da man nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt ist, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

■ Abhängigkeitsbericht

Der vom Vorstand aufgrund der Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln gemäß § 312 AktG zu erstellende Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat dem Finanz- und Prüfungsausschuss sowie dem Aufsichtsrat ebenfalls vorgelegen und war Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschuss vom 8. April 2008 und des Aufsichtsrates vom 9. April 2008. Der Bericht wurde vom Abschlussprüfer geprüft und mit dem folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach meiner pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätige ich, dass die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind und bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat hat den Bericht seinerseits geprüft und schließt sich dem Urteil des Abschlussprüfers an. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluss des Berichts keine Einwendungen.

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

Köln, den 9. April 2008

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jochen Ott'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'J' and a stylized 'Ott'.

Jochen Ott
Vorsitzender

Corporate Governance Bericht

Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG fühlen sich den im Deutschen Corporate Governance Kodex niedergelegten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung verpflichtet und sind deshalb bestrebt, den Empfehlungen und Anregungen des Kodex weitestgehend zu entsprechen. Das an das Unternehmensinteresse gebundene Handeln des Vorstandes, die enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Aktionärsinteressen, eine offene Unternehmenskommunikation, die ordnungsgemäße Rechnungslegung und Abschlussprüfung sowie einen verantwortlichen Umgang mit Risiken betrachten Vorstand und Aufsichtsrat als Grundlage des Unternehmenserfolges.

■ Erläuterung der Erklärung gemäß § 161 AktG

Am 9. April 2008 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben und den Aktionären im Internet unter www.gag-koeln.de/mitteilungen dauerhaft zugänglich gemacht.

Den Empfehlungen des Kodex wurde und wird künftig bis auf wenige Ausnahmen entsprochen. Diese werden wie folgt erläutert:

- Die D&O-Versicherung für Vorstand und Aufsichtsrat sieht keinen Selbstbehalt vor (Ziffer 3.8). Verantwortungsvolles Handeln ist für alle Organmitglieder selbstverständliche Pflicht. Eines Selbstbehalts bedarf es insoweit nicht.
- Der Vorstand hat keinen Vorsitzenden oder Sprecher (Ziffer 4.2.1). Nach den Erfahrungen bedarf ein nur aus zwei Mitgliedern bestehender Vorstand der GAG keines Vorsitzenden oder Sprechers.
- Die Zustimmung für Nebentätigkeiten der Vorstandsmitglieder, insbesondere Aufsichtsratsmandate außerhalb des Unternehmens, erteilt nicht der Aufsichtsrat, sondern der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie (Ziffer 4.3.5). Dies ist sachgerecht und entspricht der Stellung des Ausschusses im unternehmensrechtlichen Gefüge.
- Der Aufsichtsrat hat keinen Nominierungsausschuss gebildet, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem der Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt (Ziffer 5.3.3). Der Empfehlung liegt der Gedanke zugrunde, dass in Form eines transparenten, planvollen Verfahrens geeignete Kandidaten für den Aufsichtsrat gefunden werden sollen. Aufgrund der Anteilseignerstruktur der GAG Immobilien AG soll dieser Empfehlung nicht gefolgt werden.
- Eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder ist nicht vorgesehen (Ziffer 5.4.1). Eine solche erscheint nicht sinnvoll, weil die Eignung für das Amt des Aufsichtsratsmitglieds nicht zwingend altersabhängig ist.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben der festen keine erfolgsorientierte Vergütung. Die Vergütung wird nicht individualisiert ausgewiesen (Ziffer 5.4.7). Im Hinblick auf die Funktion des Aufsichtsrates als Kontroll- und Beratungsorgan ohne direkten Einfluss auf das Ergebnis erscheint eine erfolgsbezogene Vergütung für den Aufsichtsrat nicht sinnvoll. Da die Mitglieder des Aufsichtsrates nur ein maßvolles Sitzungsgeld erhalten, wäre der Informationswert individualisierter Angaben äußerst gering.
- Der Konzernabschluss wird nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende öffentlich zugänglich gemacht (Ziffer 7.1.2). Die Frist von 90 Tagen wäre angesichts der personellen Ressourcen der GAG nur mit zusätzlichem Kostenaufwand einzuhalten. Die gesetzliche Frist von vier Monaten gemäß § 323 Abs. 4 HGB in Verbindung mit den kapitalmarktrechtlichen Anforderungen an die regelmäßige Finanzberichterstattung hält die GAG ein.

■ Vergütungsbericht

Wie schon im Vorjahr folgen wir auch im Berichtsjahr der Empfehlung, die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes individualisiert auszuweisen, und setzen damit zugleich das Vorstandsvergütungs-offenlegungsgesetz um. Die detaillierte Aufstellung der Vergütungen befindet sich im Anhang des Konzernabschlusses und der Vergütungsbericht ist Teil des Konzerlageberichts sowie des Lageberichtes der GAG Immobilien AG.

■ Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte („Directors´ Dealings“)

Im Geschäftsjahr 2007 sind keine Mitteilungen von Organmitgliedern oder Führungspersonen über Wertpapiergeschäfte nach § 15 WpHG ergangen.

■ Anteilsbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Gesamtbesitz aller Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder an Aktien der Gesellschaft beträgt weniger als 1 %.

Köln, den 9. April 2008

Der Vorstand

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Handwritten signatures of Uwe Eichner and Günter Ott.

Uwe Eichner

Günter Ott

Handwritten signature of Jochen Ott.

Jochen Ott