

GAG Immobilien AG

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Anhangsangaben zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Gewinnverwendungsvorschlag

Erklärung des Vorstandes

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

Corporate Governance Bericht (Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex)

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Derzeit ist die allgemeinwirtschaftliche Lage im Wesentlichen durch die internationale Finanzkrise und damit einhergehend von einem konjunkturellen Abschwung geprägt. Dies zeichnete sich bereits in der zweiten Jahreshälfte 2008 ab und die Prognosen für das Geschäftsjahr 2009 lassen eine für alle Branchen spürbare Rezession erwarten. Mit dem Jahresbeginn 2009 sind erste Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt zu verzeichnen und es wird allgemein davon ausgegangen, dass es zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit kommen wird. Von diesem Trend ist auch die nordrhein-westfälische Wirtschaft betroffen.

Im Zusammenhang mit der Finanzkrise und der sich abschwächenden Konjunktur stehen auf dem Kapitalmarkt den teils massiv ausgeweiteten Margenansprüchen einzelner Banken die mit gesunkenen Wachstumserwartungen und Inflationsgefahren einhergehenden sinkenden Langfristzinsen gegenüber. Per Saldo konnte die Gesellschaft diese Marktsituation für günstige Zinssicherungsmaßnahmen nutzen, so dass bislang insgesamt keine wesentliche Beeinträchtigung festzustellen ist. Das Zinsrisiko der Gesellschaft wird darüber hinaus durch die im Wesentlichen langfristige Finanzierungsstruktur und den umfangreichen Bestand an zinssubventionierten Darlehen des Landes, der Stadt Köln sowie der Kreditanstalt für Wiederaufbau begrenzt. Zu beachten ist allerdings das rückläufige Subventionsverhalten der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Trotz der Auswirkungen der internationalen Finanzkrise auf die Realwirtschaft wird - wie auch in den Vorjahren - Köln weiterhin zu den Standorten mit einer überdurchschnittlichen Wohnungsnachfrage gehören. 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. Die ökonomischen Möglichkeiten der Wohnungsnachfrager werden allerdings durch die unsicherer werdende Arbeitsmarktlage und durch die an einer Haushaltssanierung ausgerichtete Sozialgesetzgebung begrenzt. Zusätzlich erhöht sich die Wohnkostenbelastung der Haushalte durch die gestiegenen Nebenkosten. 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.

Entwicklung der Geschäftsfelder

■ Immobilienbewirtschaftung

Das Bestandsmanagement, das umsatzstärkste Segment der Gesellschaft, bewirtschaftete zum 31.12.2008 einen Immobilienbestand von insgesamt 45.221 Wohnungen, 672 Gewerbeeinheiten und 12.968 Garagen und Tiefgaragenplätzen. Von diesen befanden sich 21.980 Wohnungen, 182 Gewerbeeinheiten sowie 4.939 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze im Eigentum der Gesellschaft.

Im Jahr 2008 lagen die Umsätze aus Sollmieten bei EUR 88,7 Mio. Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von 7,62% oder TEUR 6.757 (Vorjahr: 6,98% oder TEUR 5.869), bestehend aus Erlöschmälerungen aus Leerstand von TEUR 4.866 (Vorjahr: TEUR 4.326), aus Mietnachlässen von TEUR 1.701 (Vorjahr: TEUR 1.220) und aus Abschreibungen auf Mietsforderungen von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 324), abzuziehen. Die gestiegene Mietausfallquote wurde auch 2008 durch Bestände beeinflusst, die für einen Abriss beziehungsweise für eine Großmodernisierungsmaßnahme vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von diesen Maßnahmen unmittelbar betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden. 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.

Von 1.857 Wohnungen (Leerstandsquote: 8,45 %) standen zum 31.12.2008 333 (1,51 %) vermietungsfähige Wohnungen leer. Für 78 Wohnungen konnten bereits in 2008 wieder neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum 31.12.2008 noch 255 Wohnungen vermietbar (1,16 %) waren. Die verbleibenden 1.524 Wohnungen standen im Wesentlichen wegen des umfangreichen Modernisierungsprogramms der Gesellschaft dem Markt nicht zur Verfügung.

■ Privatisierung

Auch im sechsten Jahr trägt das Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit einem sehr guten Ergebnis zum Unternehmenserfolg bei. Im Berichtsjahr 2008 wurden 306 Wohnungen mit einem Umsatzvolumen von rund TEUR 24.526 erfolgswirksam veräußert. Von den nunmehr 3.775 Wohnungen, die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Berichtsjahres 1.644 Wohnungen vorzugsweise an Mieter und Selbstnutzer veräußert worden. Das entspricht einer Abverkaufsquote von durchschnittlich 44 % und einem Umsatzvolumen von EUR 137 Mio.

■ Neubautätigkeit

Das Neubauvolumen einschließlich der Fertigstellungen umfasste im Jahre 2008 1.342 Wohnungen, 14 Mietefamilienhäuser, zwölf Gewerbeeinheiten, zwei Kindertagesstätten und 848 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. Insgesamt wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 70.890 (Vorjahr: 31.515) getätigt. In Vorbereitung befinden sich weitere 2.572 Wohnungen. Im Bereich der Neubautätigkeit bedient sich die Gesellschaft entgeltlich der Leistungen der Grund und Boden Baubetreuung GmbH.

■ Modernisierungen

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde planmäßig fortgesetzt. 1.173 Wohnungen in 20 Modernisierungsmaßnahmen sind in 2008 fertig gestellt worden. Im Bau, jedoch noch nicht fertig gestellt, sind weitere Maßnahmen mit 611 Wohneinheiten. Das Investitionsvolumen betrug für Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr TEUR 33.441 (Vorjahr: 30.466). Es wurden elf Modernisierungsmaßnahmen mit 456 Einheiten im Berichtsjahr begonnen. In den nächsten Jahren sind Baubeginne für weitere 31 Maßnahmen mit 1.251 Wohnungen zur Modernisierung vorgesehen.

■ Instandhaltung

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden in 2008 TEUR 35.882 aufgewandt, gegenüber TEUR 34.557 im Jahre 2007. Hierin sind enthalten Instandhaltungsaufwendungen aus Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 18.435 (Vorjahr: TEUR 16.075).

■ Bauträgergeschäft

Von den im Vorjahr fertig gestellten oder in der Baudurchführung befindlichen 26 Einfamilienhäusern und 87 Eigentumswohnungen in Köln-Niehl und -Klettenberg konnten 25 Einheiten veräußert werden.

Von den in 2007 in den Bestand der GAG übernommenen 37 Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern konnten im Berichtsjahr drei weitere Einheiten veräußert werden.

Mit der Errichtung von weiteren 67 Eigentumswohnungen, 32 Einfamilienhäusern sowie 87 Stellplätzen in Köln-Niehl, -Klettenberg und -Sürth wurde begonnen. Es konnten bereits 39 Kaufverträge abgeschlossen werden. Der 1. und 2. Bauabschnitt des Siemens-Geländes in Köln-Niehl mit insgesamt 55 Eigentumswohnungen und 26 Einfamilienhäusern wurden im Berichtsjahr fertig gestellt.

Von den 32 begonnenen Einfamilienhäusern wurden die Heikestr. 1, 1a-g in Köln-Sürth mit insgesamt acht Einfamilienhäusern im Berichtsjahr fertig gestellt.

Darüber hinaus plant die Gesellschaft, in den nächsten Jahren insgesamt 40 Eigentumswohnungen und 33 Einfamilienhäuser zu errichten und zu vertreiben.

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

■ Personal

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres nach Übernahme der Mitarbeiter der Grubo Baubetreuung 343 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 286) in Vollzeit und 57 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 53) in Teilzeit.

In den Vollzeitmitarbeitern enthalten sind 13 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, der GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim und der GAG SG mit beschränkter Haftung bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge auf unbestimmte Zeit. Die Gesellschaft ist auch verpflichtet, entstehende Jahresfehlbeträge im Sinne von § 302 Abs. 1 und 3 Aktiengesetz auszugleichen.

■ Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 3.496 auf TEUR 117.480. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand. Eine Verminderung des Mietsolls erfolgte im Wesentlichen auf Grund der Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie durch den Abverkauf von Beständen. Die Umsätze aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen haben sich um TEUR 7.086 auf TEUR 20.534 erhöht. Hierzu wird auf die Darstellung in dem Berichtsteil Entwicklung der Geschäftsfelder verwiesen. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um TEUR 162 auf TEUR 7.099. Es handelt sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betrugen TEUR 3.023. Die Bestandsveränderung aus Betriebskosten und aus Bauträgermaßnahmen betrug TEUR 1.171 gegenüber TEUR -5.369 in 2007. Die Entwicklung der Bestände resultiert zu TEUR 299 aus Bestandsminderung von Bauträgermaßnahmen und zu TEUR 1.470 aus gestiegenen umlagefähigen Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich im Berichtsjahr um TEUR 35.207 auf TEUR 55.057. Wesentlicher Bestandteil dieser Position waren, wie im Vorjahr, wieder die Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen im Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit TEUR 20.478 (Vorjahr: TEUR 20.741). Des Weiteren sind u. a. die Erträge aus der Auflösung und der Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung von TEUR 25.186 (Vorjahr: TEUR 53.538) und die Erträge aus Umwidmungen vom Immobilien des Umlaufvermögens in das Anlagevermögen von TEUR 849 (Vorjahr: TEUR 8.537) enthalten.

Saldiert führten die vorgenannten Positionen zu einer im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 18.326 gesunkenen Gesamtleistung von TEUR 204.364.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen stiegen um TEUR 6.853 auf TEUR 90.284. Dieser Anstieg wurde u. a. verursacht durch um TEUR 1.572 höhere Betriebskosten, um TEUR 1.325 höhere Aufwendungen aus der Instandhaltung und um TEUR 3.716 gestiegene Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.

Der Personalaufwand stieg um TEUR 2.078 auf TEUR 22.608. Im Bereich der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen war eine Steigerung um TEUR 2.155 auf TEUR 23.943 zu verzeichnen. In diesen sind TEUR 2.470 außerplanmäßige Abschreibungen im Wesentlichen für das Objekt Heumarkt 62-68 sowie für Abrissobjekte enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um TEUR 7.267 auf TEUR 46.849. Einerseits erhöhte sich die Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung um TEUR 7.307 auf TEUR 24.445; andererseits verminderte sich die Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil um TEUR 5.630 auf TEUR 3.910 und es entfiel die im Vorjahr vorgenommene Abzinsung (TEUR 9.885) eines Gesellschafterdarlehens.

Die Erträge aus dem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der Grubo GmbH und der GAG SG betragen TEUR 10.342 und lagen damit TEUR 4.710 über dem Vorjahreswert. Die Aufwendungen aus der Übernahme des Verlustes der GBA betragen TEUR 988. Auf der Grundlage eines Hauptversammlungsbeschlusses wurden 936.000 Stückaktien zu einem durchschnittlichen Börsenkurs von rund EUR 25 erworben. Aufgrund des gesunkenen Aktienkurses zum Abschlussstichtag wurde eine Wertberichtigung auf eigene Anteile von TEUR 3.236 vorgenommen. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen haben sich im Wesentlichen auf Grund des gestiegenen Fremdmittelvolumens gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 1.594 auf TEUR 16.191 erhöht. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sanken um TEUR 15.308 auf TEUR 519. Der Aufwand des Vorjahres war insbesondere durch die Abgeltung der Versteuerung des sogenannten EK 02 verursacht. Die sonstigen Steuern sanken bis zum Stichtag um TEUR 131 auf TEUR 3.193.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2008 insgesamt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 10.879 (Vorjahr TEUR 11.480) ab. Der Geschäftsverlauf stellt sich insgesamt als zufriedenstellend dar.

■ Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um EUR 91 Mio. auf EUR 1.299 Mio. Der Wert der Sachanlagen steigerte sich um EUR 106 Mio. auf EUR 935 Mio. Den Investitionen in Höhe von TEUR 142.177 standen dabei Abschreibungen von TEUR 23.823 und Abgänge in Höhe von TEUR 17.638 gegenüber. Die Finanzanlagen stiegen um TEUR 1.844 auf TEUR 215.682.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte erhöhten sich um TEUR 461 auf TEUR 43.523. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände lagen mit TEUR 58.979 um TEUR 9.850 über den Vorjahreswerten. Im Wesentlichen war diese Entwicklung durch die Zunahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzierungen und abzuführenden Gewinnen verursacht. Der Anstieg der eigenen Anteile auf TEUR 19.911 war insbesondere durch den Rückkauf eigener Aktien, die mit dem Börsenkurs zum Abschlussstichtag von EUR 17,75 je Aktie bewertet wurden, verursacht.

Die flüssigen Mittel sind um TEUR 54.398 auf TEUR 15.528 gesunken. Darin enthalten sind Treuhandmittel aus Kauttionen von TEUR 11.728. Der Liquiditätsabbau war insbesondere bedingt durch den Abbau von Verbindlichkeiten und den Erwerb eigener Aktien. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrug TEUR 5.877.

Das gezeichnete Kapital blieb mit TEUR 18.720 gegenüber dem Vorjahr unverändert. Zu Lasten der anderen Gewinnrücklagen wurde die Rücklage für eigene Anteile auf TEUR 19.911 erhöht. Unter Hinzurechnung der anderen Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöht sich das Eigenkapital auf TEUR 283.203 und liegt damit um TEUR 1.953 über dem Vorjahreswert. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 21,2% (Vorjahr: 22,6%). Der Sonderposten mit Rücklageanteil erhöhte sich durch eine Zuführung (TEUR 3.910) sowie durch Auflösung (TEUR -265) nach § 6b EStG um TEUR 3.645. Die Rückstellungen erhöhen sich von TEUR 5.853 auf TEUR 141.492. Bei nahezu unveränderten Rückstellungen für Pensionen und Rückstellungen für Bauinstandhaltung ergab sich die Entwicklung im Wesentlichen aus der Rückstellung für ausstehende Rechnungen, die sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 5.354 auf TEUR 7.775 erhöhte.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens um TEUR 30.318 auf TEUR 701.515 erhöht.

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 40.419, die im Wesentlichen aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen resultieren, stehen bei den Aktiva unfertige Leistungen in Höhe TEUR 32.405 gegenüber. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich im Wesentlichen auf Grund der Abwicklung eines Grundstücks-

geschäftes um TEUR 22.304 auf TEUR 11.150; die sonstigen Verbindlichkeiten sanken um TEUR 16.648 im Wesentlichen auf Grund des Abbaus von Steuerverbindlichkeiten. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten stieg um TEUR 72 auf TEUR 1.722.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit 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 für das Geschäftsjahr 2008 aus folgenden Komponenten zusammen:

- Fixes Jahresgehalt, ausgezahlt in zwölf Monaten
- Tantieme, die sich prozentual berechnet anhand der zwei Ziele:
Unternehmensziele 50% und persönliche Ziele 50%

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 2008 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.

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

Ab dem 01. Januar 2007 neu eingetretene Vorstandsmitglieder erhalten einen festen jährlichen Zuschuss zum Aufbau einer Altersversorgung.

■ 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 10,00 % der Stimmrechte.

Aktien der Gesellschaft werden gehalten von der GAG Immobilien AG (eigene Aktien) und von der Tochtergesellschaft Grund und Boden GmbH. Bei den eigenen Aktien handelt es sich unter anderem um ehemals treuhänderisch für Mieter gehaltene Aktien (vgl. die Angaben zu den eigenen Aktien im Anhang zum Jahresabschluss der GAG Immobilien AG). Diese Aktien gelten als eigene Aktien im Sinne der §§ 71 ff. AktG mit der Folge, dass die Rechte aus diesen Aktien ruhen. Jegliche Verfügung über diese Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Eine Ermächtigung des Vorstandes, Aktien auszugeben, besteht nicht. Ein genehmigtes Rückkaufprogramm über 936.000 Aktien wurde im Geschäftsjahr 2008 umgesetzt.

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.

Köln wird weiterhin mit einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den bevorzugten Immobilienstandorten gehören. Investitionen zum Neubau von marktgerechtem Neubau und zur Modernisierung von Beständen sind daher wirtschaftlich sinnvoll. Das begrenzte Grundstücksangebot im Kölner Stadtbereich ist dabei ein wichtiger Faktor. Hier haben die Konzerngesellschaften im Berichtsjahr ihren Anforderungen entsprechend Grundstücke erwerben können. Nachverdichtungs- sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzerneigenen 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 Immobilienbestandes 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. Das zuletzt stark rückläufige Subventionsverhalten der KfW ist künftig besonders zu beachten.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass keine Risiken zu erkennen sind, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

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

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

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

Nachtragsbericht

Anfang 2009 veräußerte die Gesellschaft ihre Anteile an der LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH mit einem Buchgewinn von TEUR 1.684. Weitere 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 21.980 Wohnungen, 182 Gewerbeeinheiten sowie 4.939 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze entwickelt.

Waren noch im letzten Jahr erste Anzeichen für einen sich verknappenden Wohnungsmarkt in Köln zu erkennen, so lassen die Auswirkungen der Finanzkrise eine Begrenzung der Kaufkraft erwarten und es bleibt abzuwarten, wie sich vor diesem Hintergrund die Mietrückstände und Wohnungsleerstände entwickeln. Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, dass auf Grund der Finanzkrise ein besonderes Risiko für Forderungsausfälle besteht. Die Gesellschaft verfügt zu einem Großteil ihres Bestandes über Wohnungen, die sich im mietpreisgünstigen beziehungsweise öffentlich geförderten Segment befinden und damit nicht als besonders risikobehaftet anzusehen sind.

Da die Gesellschaft trotz der aktuellen Krise Köln auf Grund der bevorzugten Lage für einen immobilienwirtschaftlich nach wie vor interessanten Standort hält, wird sie die Investitionstätigkeit zur Modernisierung der Bestände und zur Verbesserung von deren Marktattraktivität, soweit dies wirtschaftlich sinnvoll ist, fortführen und zum Teil auch verstärken.

Die Investitionstätigkeit im Neubau von Mietwohnungen wird weitgehend auf unternehmenseigenen Grundstücken erfolgen. Insgesamt plant die Gesellschaft 2.581 im Wesentlichen preisgebundene Mietwohnungen zu errichten. Zur Modernisierung ihrer Bestände hat sie ein umfangreiches Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm aufgelegt, das 1.251 Wohnungen umfasst. Mit diesen Maßnahmen wird der Wohnungsbestand kontinuierlich aufgewertet und seine Position am Kölner Mietwohnungsmarkt nachhaltig verbessert. Für das Geschäftsjahr 2009 ist ein Investitionsvolumen von EUR 117 Mio. vorgesehen. Bei Darlehensneuaufnahmen und Zinssicherungsgeschäften sind im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Finanzmarktkrise bislang keine wesentlichen negativen Auswirkungen festzustellen.

Des Weiteren wird die Gesellschaft die Akquisition von Grundstücken für den Neubau von Mietwohnungen sowie auch den Ankauf von geeigneten Ankaufsobjekten fortsetzen.

Im Bauträgergeschäft plant die Gesellschaft in den kommenden Jahren die Errichtung und den Vertrieb von insgesamt 33 Einfamilienhäusern und 40 Eigentumswohnungen.

Trotz der aktuellen Wirtschaftskrise, deren Auswirkungen für die Gesellschaft noch nicht abschließend eingeschätzt werden können, geht der Vorstand davon aus, dass sich die Immobilienbewirtschaftung in den nächsten zwei Jahren auf vergleichbarem Niveau weiterentwickeln wird. Allerdings wird das Ergebnis in diesem Bereich durch das umfangreiche Investitionsprogramm wesentlich beeinflusst.

Die Ergebnisbeiträge in den kommenden zwei Jahren aus den Bereichen Privatisierung und Bauträgergeschäft werden planmäßig geringer ausfallen.

Die Jahresergebnisse in den beiden kommenden Jahren werden damit planmäßig niedriger ausfallen, ohne dass die Ausschüttung von EUR 0,50 je Stückaktie davon tangiert wird.

Köln, den 30. März 2009

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Günter Ott

GAG Immobilien AG | Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01 bis 31.12.2008

	2008 EUR	2007 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	117.480.392,15	113.984
aus dem Verkauf von Grundstücken	20.533.945,36	13.448
aus Betreuungstätigkeit	7.098.507,53	6.938
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.023.552,44	3.425
	148.136.397,48	137.795
Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	1.171.138,29	-5.369
Sonstige betriebliche Erträge	55.056.705,24	90.264
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	-71.663.986,15	-68.555
für Verkaufsgrundstücke	-18.489.775,73	-14.774
für andere Lieferungen und Leistungen	-130.545,32	-102
	-90.284.307,20	-83.431
Rohergebnis	114.079.933,81	139.259
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-16.455.702,42	-14.568
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-6.152.314,88	-5.962
	-22.608.017,30	-20.530
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-23.942.595,92	-21.788
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-46.848.923,23	-54.116
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	10.342.022,66	5.632
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.200,09	5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.978.026,07	4.106
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-3.235.628,25	-11
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-988.318,01	-7.329
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-16.191.308,28	-14.597
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	14.590.391,64	30.631
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-519.294,00	-15.827
Sonstige Steuern	-3.192.516,35	-3.324
Jahresüberschuss	10.878.581,29	11.480
Gewinnvortrag	322.546,42	768
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	23.081.036,44	32
Entnahmen aus der Rücklage für eigene Anteile	3.235.628,25	0
Einstellungen in die Rücklage für eigene Anteile	-23.081.036,44	-32
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-5.235.628,25	-3.000
Bilanzgewinn	9.201.127,71	9.248

GAG Immobilien AG | Bilanz zum 31.12.2008

Aktiva

	31.12.2008 EUR	31.12.2007 T EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.237.013,78	198
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	854.606.500,84	768.465
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.853.424,27	14.240
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.892.493,45	1.306
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.428,73	13
Technische Anlagen und Maschinen	13.395,00	21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.337.485,00	1.344
Anlagen im Bau	49.828.042,73	36.809
Bauvorbereitungskosten	10.114.839,54	6.116
Geleistete Anzahlungen	2.287.605,28	194
	934.947.214,84	828.508
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.097.560,52	187.097
Beteiligungen	25.564,59	26
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	27.939.362,50	26.092
Sonstige Ausleihungen	85.334,22	89
Andere Finanzanlagen	533.991,14	534
	215.681.812,97	213.838
	1.154.866.041,59	1.042.544
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Bauvorbereitungskosten	128.561,57	2.428
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.580.371,54	6.606
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	4.356.443,43	3.047
Unfertige Leistungen	32.405.217,47	30.935
Andere Vorräte	52.359,68	46
	43.522.953,69	43.062
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	508.815,27	784
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.145.020,15	6.767
Forderung aus Betreuungstätigkeit	260.123,36	319
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	45.411.211,65	32.913
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.785.000,00	4
Sonstige Vermögensgegenstände	7.868.750,64	8.341
	58.978.921,07	49.129
Wertpapiere		
Eigene Anteile	19.910.956,00	66
Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	15.528.030,93	69.926
	137.940.861,69	162.183
Rechnungsabgrenzungsposten	5.877.167,76	2.585
	1.298.684.071,04	1.207.312

Passiva

	31.12.2008 EUR	31.12.2007 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	19.910.956,00	66
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	59.731.701,19	77.577
	103.427.955,51	101.428
Bilanzgewinn	9.201.127,71	9.248
	283.202.771,94	281.250
Sonderposten mit Rücklageanteil	24.486.330,75	20.841
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.910.694,00	23.711
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	100.325.000,00	101.066
Sonstige Rückstellungen	17.256.060,88	10.882
	141.491.754,88	135.659
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	307.892.097,47	212.975
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	464.984.377,03	443.228
Erhaltene Anzahlungen	40.418.932,04	39.704
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.295.359,59	11.650
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.853,41	5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.150.045,64	33.454
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.405.487,83	8.199
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1.420
Sonstige Verbindlichkeiten	628.629,61	17.277
	847.780.782,62	767.912
Rechnungsabgrenzungsposten	1.722.430,85	1.650
	1.298.684.071,04	1.207.312

Anhangsangaben zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

■ 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 670 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 Photovoltaikanlagen werden linear mit 5,0 % abgeschrieben. 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. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten über EUR 150 bis EUR 1.000 werden linear über fünf Jahre abgeschrieben und nach fünf Jahren im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

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

Die sonstigen Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, die 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 Bewertungsabschlüsse 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 52.416 Stückaktien (= 0,3 % des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 25.769,19 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 602.649 Aktien (3,2 % des Grundkapitals).

Des Weiteren hat die GAG im Rahmen eines Rückkaufprogramms 936.000 eigene Aktien (5 %) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 23.055 in 2008 erworben.

Aufgrund des bis zum Abschlussstichtag gesunkenen Börsenkurses wurde auf die eigenen Anteile eine Wertberichtigung von TEUR 3.236 vorgenommen. Der Gesamtbestand der eigenen Anteile zum 31. Dezember 2008 beträgt 1.121.744 Stück.

Zwischen der GAG und der Grund und Boden GmbH 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

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

	Stand 01.01.2008	Einstellungen	Übertragung	Auflösungen	Stand 31.12.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rücklage gemäß § 6b EStG	9.540	3.910	-9.540		3.910
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB	11.301		9.540	-265	20.576
Summe	20.841	3.910		-265	24.486

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 Rentenempfängern mit dem Barwert ermittelt. Bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen wird ein einheitlicher Zinssatz von 6,0 % zugrunde gelegt. Als Rechnungsgrundlagen dienen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden nach § 249 Abs. 2 HGB für einzelne Sanierungsmaßnahmen gebildet. Sie werden in der Weise erfasst, dass die nach einem mehrjährigen Wirtschaftsplan zu erwartenden Instandhaltungsaufwendungen zum Bilanzstichtag pro Gewerk beziehungsweise je Instandhaltungsmaßnahme anhand von Leistungsverzeichnissen und Angeboten geschätzt werden. Durch die Ausübung dieses Passivierungswahlrechts wird das Jahresergebnis als Saldo aus Auflösungen und Zuführungen um TEUR 9.191 negativ (Vorjahr: TEUR 24.281 positiv) beeinflusst.

Verbindlichkeiten

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

GAG Immobilien AG | Anlagenspiegel zum 31.12.2008

■ III. Erläuterungen zur Bilanz der GAG

1) Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2008 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt.

	Anschaffung- und Herstellungskosten 01.01.2008 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.014.944,88	4.158.542,23	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.100.148.602,06	61.993.294,40	15.863.511,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.034.069,44	971.068,10	905.706,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.311.558,51	4.836.699,13	3.816,70
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.428,73	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	573.017,58	425,97	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.595.458,72	352.677,77	396.349,25
Anlagen im Bau	36.808.820,16	65.059.897,91	0,00
Bauvorbereitungskosten	6.115.698,55	6.685.076,79	284.558,00
Geleistete Anzahlungen	194.004,50	2.278.034,81	184.434,03
	1.166.794.658,25	142.177.174,88	17.638.375,52
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	26.091.865,28	1.847.497,22	0,00
Sonstige Ausleihungen	88.848,87	474,25	3.988,90
Andere Finanzanlagen	553.014,12	0,00	0,00
	223.129.839,24	1.847.971,47	3.988,90
Anlagevermögen	1.390.939.442,37	148.183.688,58	17.642.364,42

Umbuchungen EUR	Anschaffung- und Herstellungskosten 31.12.2008	Abschreibungen kumuliert EUR	Buchwert '31.12.2008 EUR	Buchwert 31.12.2007 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	5.173.487,11	936.473,33	4.237.013,78	198.348,66	119.877,11
55.688.368,75	1.201.966.753,97	347.360.253,13	854.606.500,84	768.465.033,63	21.023.660,63
0,00	18.099.431,24	6.246.006,97	11.853.424,27	14.239.793,91	2.451.763,44
-1.246.315,61	4.898.125,33	5.631,88	4.892.493,45	1.305.926,63	0,00
0,00	13.428,73	0,00	13.428,73	13.428,73	0,00
0,00	573.443,55	560.048,55	13.395,00	21.603,00	8.633,97
0,00	3.551.787,24	2.214.302,24	1.337.485,00	1.343.858,00	338.660,77
-52.040.675,34	49.828.042,73	0,00	49.828.042,73	36.808.820,16	0,00
-2.401.377,80	10.114.839,54	0,00	10.114.839,54	6.115.698,55	0,00
0,00	2.287.605,28	0,00	2.287.605,28	194.004,50	0,00
0,00	1.291.333.457,61	356.386.242,77	934.947.214,84	828.508.167,11	23.822.718,81
0,00	196.370.546,38	9.272.985,86	187.097.560,52	187.097.560,52	0,00
0,00	25.564,59	0,00	25.564,59	25.564,59	0,00
0,00	27.939.362,50	0,00	27.939.362,50	26.091.865,28	0,00
0,00	85.334,22	0,00	85.334,22	88.848,87	0,00
0,00	553.014,12	19.022,98	533.991,14	533.991,14	0,00
0,00	224.973.821,81	9.292.008,84	215.681.812,97	213.837.830,40	0,00
0,00	1.521.480.766,53	366.614.724,94	1.154.866.041,59	1.042.544.346,17	23.942.595,92

- 2) Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.
- 3) In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 202 (Vorjahr: TEUR 0,00) enthalten.
- 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 11.727.578,88 (Vorjahr: EUR 10.920.255,45) als Treuhandvermögen enthalten.
- 6) In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Unterschiedsbeträge (Dis-agio) von EUR 2.750.631,12 (Vorjahr: EUR 2.577.804,64) 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	Entnahmen	Einstellungen	Bestand am Ende des Geschäftsjah- res
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	151.853.688,72	0,00	0,00	151.853.688,72
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0,00	0,00	920.325,39
Rücklage für eigene Anteile	65.547,81	-3.235.628,25	23.081.036,44	19.910.956,00
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0,00	0,00	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	77.577.109,38	-23.081.036,44	5.235.628,25	59.731.701,19
	101.427.955,51	-26.316.664,69	28.316.664,69	103.427.955,51

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 10.688.

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

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Bauträgergeschäft	2.507	1.182
Ausstehende Rechnungen	7.775	2.421
Sanierungsverpflichtung Programm Mieter werden Eigentümer	3.972	4.671
Personal	2.013	1.578
Jahresabschlusskosten und Aufbewahrung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsberichte)	731	586

12) In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschluss-Stichtag rechtlich entstehen. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind EUR 11.727.578,88 (Vorjahr: EUR 10.920.255,45) als Treuhandverbindlichkeiten enthalten. Die Steuerverbindlichkeiten betragen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 16.946.642,36).

13) In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.750 (Vorjahr: TEUR 372) enthalten.

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

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

	Verbindlichkeitspiegel (in Klammern: Vorjahr)	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		248.215.077,99	92.469.748,60
		(151.722.088,29)	(5.275.408,20)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		59.677.019,48	1.654.671,04
		(61.252.244,19)	(1.574.226,88)
Zwischensumme:		307.892.097,47	94.124.419,64
		(212.974.332,48)	(6.849.635,08)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		445.055.306,94	5.926.881,02
		(422.733.528,45)	(5.654.057,17)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		392.007,44	87.328,66
		(479.336,10)	(87.328,66)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgeber		19.229.384,68	401.117,06
		(19.679.765,22)	(597.359,42)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		307.677,97	6.153,00
		(335.002,26)	(6.700,00)
Zwischensumme:		464.984.377,03	6.421.479,74
		(443.227.632,03)	(6.345.445,25)
Erhaltene Anzahlungen		40.418.932,04	40.418.932,04
		(39.703.920,25)	(39.703.920,25)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		12.295.359,59	12.295.359,59
		(11.650.217,89)	(11.650.217,89)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		5.853,41	5.853,41
		(5.164,81)	(5.164,81)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		11.150.045,64	11.150.045,64
		(33.453.970,11)	(33.453.970,11)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		10.405.487,83	10.405.487,83
		(8.199.279,31)	(8.199.279,31)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	0,00
		(1.420.000,00)	(1.420.000,00)
Sonstige Verbindlichkeiten		628.629,61	628.629,61
		(17.277.293,81)	(17.277.293,81)
		847.780.782,62	175.450.207,50
		(767.911.810,69)	(124.904.926,51)

* GPR = Grundpfandrechte, B = Bürgschaften

davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
27.621.205,40	128.124.123,99	162.004.079,47	GPR
(22.447.682,27)	(123.998.997,82)	(151.246.708,47)	
7.500.937,51	50.521.410,93	59.677.019,48	B
(7.154.565,32)	(52.523.451,99)	(61.252.244,19)	
35.122.142,91	178.645.534,92	221.681.098,95	
(29.602.247,59)	(176.522.449,81)	(212.498.952,66)	
24.862.201,00	414.266.224,92	445.055.306,94	GPR
(23.796.406,23)	(393.283.065,05)	(422.733.528,45)	
304.678,78	0,00	392.007,44	B
(349.314,64)	(42.692,80)	(479.336,10)	
1.604.468,24	17.223.799,38	0,00	
(1.603.725,04)	(17.478.680,76)	(0,00)	
24.612,00	276.912,97	0,00	
(26.800,00)	(301.502,26)	(0,00)	
26.795.960,02	431.766.937,27	445.447.314,38	
(25.776.245,91)	(411.105.940,87)	(423.212.864,55)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	(0,00)	
61.918.102,93	610.412.472,19	667.128.413,33	
(55.378.493,50)	(587.628.390,68)	(635.711.817,21)	

16) Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 9.143 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 8.280.

Darüber hinaus hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite 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 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 zugunsten von verbundenen Unternehmen mit TEUR 5.585 verpflichtet.

■ 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:

	2008 EUR	2007 EUR
Erträge aus der Umwidmung und Zuschreibung von Umlaufvermögen in Anlagevermögen	849.468,98	8.536.895,43
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme der Rückstellung	26.786.224,75	53.770.674,19
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	22.067.058,60	23.489.843,86
Erträge aus Kostenverrechnungen mit verbundenen Unternehmen	7.425,00	20.100,00
Erträge aus der Auflösung der Rücklage gemäß § 6b EStG	264.623,00	234.300,00
Erträge aus Versicherungserstattungen	1.867.386,35	1.867.031,66
Erträge aus höherer baulicher Nutzung	0,00	687.372,34

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind in Höhe von EUR 16.854.477,64 aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge aus abgeschriebenen Forderungen von EUR 963.265,89.

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 306 Wohneinheiten anlässlich des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Buchgewinne von TEUR 20.478 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 2.152 gegenüber.

Personalaufwand

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 3.232.988,02 (Vorjahr: EUR 3.232.046,70).

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB in Höhe von EUR 2.470.201,42 (Vorjahr: EUR 1.015.300,16) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2008 EUR	2007 EUR
Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung	24.444.740,79	17.138.144,08
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.445.416,05	1.977.069,71
Sächliche Verwaltungskosten	10.137.747,98	7.415.885,21
Verpflichtungen aus „Mieter werden Eigentümer“	1.173.492,90	2.078.456,48
Veräußerungskosten aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“, davon EUR 167.200,00 (i. Vj. EUR 130.350) Kostenverrechnung Grubo Baubetreuung	2.507.936,36	3.383.347,74
Einstellung in Sonderposten mit Rücklageanteil	3.910.371,75	9.540.000,00
Wertkorrektur zinsloses Darlehen an die M-GAG	0,00	9.884.715,86

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge enthalten EUR 9.245.417,79 (Vorjahr: EUR 5.631.711,36) aus der Gewinnabführung Grubo und EUR 1.096.604,87 aus der Gewinnabführung der GAG SG.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In der Position sind Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.219.802,14 (Vorjahr: EUR 1.571.429,53) enthalten.

Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Aufgrund des bis zum Abschlussstichtag gesunkenen Börsenkurses wurde auf die eigenen Anteile eine Wertberichtigung von TEUR 3.236 vorgenommen.

Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Der Aufwand enthält EUR 988.318,01 (Vorjahr: EUR 1.718.679,70 GBA und EUR 5.610.140,14 GAG SG) aus der Verlustübernahme GBA.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In dieser Position sind Zinsen und ähnliche Aufwendungen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 262.930,59 (Vorjahr: EUR 104.427,25) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten EUR 649.704,00 Körperschaftsteuer und eine Gewerbesteuererstattung für Vorjahre von EUR 130.410,00.

Gewinnverwendungsrechnung

	2008 EUR	2007 EUR
Jahresüberschuss	10.878.581,29	11.479.887,14
Einstellungen in die Gewinnrücklagen	2.000.000,00	3.000.000,00
Gewinnvortrag	322.546,42	768.392,24
Bilanzgewinn	9.201.127,71	9.248.279,38

■ 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 52.916.
- Für die Mietzinszahlungen in Höhe von rund EUR 94 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 Mio. fällig. Daneben wurde eine Vereinbarung über eine Mitverpflichtung der GAG gegenüber der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG abgeschlossen.
- Aus Leasingverträgen bestehen bis 2014 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 2.754.
- Aus dem Mietvertrag für die Hauptverwaltung bestehen bis einschließlich 2018 Verpflichtungen von TEUR 8.915.
- Aus dem Datenverarbeitungsvertrag mit Aareon bestehen bis einschließlich 2013 Verpflichtungen von rund TEUR 1.445.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betreffen in Höhe von TEUR 94 verbundene Unternehmen.

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 31.12.2008 TEUR	Jahresergebnis 2008 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 2008 beträgt TEUR 155, das Jahresergebnis beträgt EUR 0,00.

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

	Anzahl
Angestellte	258
Gewerbliche Arbeitnehmer	119
	377

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 55 Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 15 Auszubildende beschäftigt.

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

Im Geschäftsjahr 2008 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG

	Festgehalt	Tantiemen	Gesamt
	EUR		EUR
für die Mitglieder des Vorstandes			
Uwe Eichner	217.203,59	44.000,00	261.203,59
Günter Ott	192.105,73	40.248,75	232.354,48
für frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge in Höhe von			596.494,61
und Sitzungsgelder an die Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von			61.355,60

gewährt.

Darüber hinaus sind für frühere Mitglieder des Vorstandes und deren Hinterbliebene Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 4.899 passiviert.

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

Für die Jahresabschlussprüfung 2008 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 295.002,48. Für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers sind Aufwendungen in Höhe von EUR 442.557,20 sowie für sonstige Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen EUR 29.503,00 angefallen. Die Aufwendungen für Steuerberaterleistungen betragen EUR 126.500,00 (Nettozahlen).

7) Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott

Vorsitzender

Studienrat beim Land NRW

Mitglied in der Zweckverbandsversammlung der Sparkasse KölnBonn, Köln

Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe AöR, Köln

Helmut Jung

1. stellv. Vorsitzender

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 & Co. KG, Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der AVG GmbH, Köln

Mitglied im Beirat der Gewerbeabfallsortierung und Verwertung Gesellschaft Köln mbH (GVG), Köln

Dr. Eva Bürgermeister

Leiterin des Kinder- und Jugendfilmzentrums in Deutschland, Remscheid

Mitglied des Aufsichtsrates der HGK 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 gGmbH, Köln
Mitglied im Verwaltungsrat der Sparkasse KölnBonn, Köln

Karl-Heinz Kassens

Kaufm. Angestellter bei der GAG

Walter Kluth

Berufsschullehrer beim Land NRW
Mitglied des Aufsichtsrates der SWK 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
Mitglied des Aufsichtsrates der SBK gGmbH, Köln

Karina Köbник

Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

Elmar Lieser

Wohnungsfachwirt bei der GAG

Barbara Moritz

Lehrerin, zzt. beurlaubt
Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn, Köln
Mitglied des Aufsichtsrates der Kölnmesse GmbH, Köln
Mitglied des Aufsichtsrates der SWK GmbH, Köln
Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Stephan Pohl

Rechtanwalt

Brigitte Röhl

Sachbearbeiterin bei der GAG

Dr. Gereon Sommerhäuser

Leiter Kreditorganisation der Sparkasse KölnBonn, Köln
Mitglied des Aufsichtsrates der Netempire AG, Köln
Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln
Mitglied im Aufsichtsrat von S-Pro Finanz GmbH, Köln
Mitglied im Aufsichtsrat unitParktech AG, Köln
Mitglied im Beirat von Kalorum GmbH, Rösrath

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

8) Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner

Dipl.-Ökonom

Vorsitzender des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Stellv. Vorsitzender im EDV-Beirat der Aareon Deutschland AG, Mainz

Kathrin Möller

seit 01.01.2009

Dipl.-Ingenieurin

Architektin

Günter Ott

Dipl.-Verwaltungswirt

Geschäftsführer modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Mitglied im Aufsichtsrat der Cucina Sys AG, Berlin von 09.2008 bis 12.2008

9) Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG haben 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 30. März 2009

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

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 2008 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 14. April 2009

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(vormals: KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft)

Hillesheim
Wirtschaftsprüfer

Geisen
Wirtschaftsprüfer

■ Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2008 wie folgt zu verwenden:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie	
auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 30.03.2009)	8.440.271,50
Gewinnvortrag	760.856,21
Bilanzgewinn	9.201.127,71

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt, dass am 30.03.2009 1.138.696 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 für den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GAG Immobilien AG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der GAG Immobilien AG beschrieben sind.“

Köln, den 30. März 2009

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Günter Ott

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2008 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 der Fachausschüsse 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 – acht Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Außer der regelmäßigen Information und Beratung über die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage hatten die Sitzungen folgende Schwerpunkte:

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 konnte unterdessen erfolgreich abgeschlossen werden. Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich derzeit in der Planung über ein ausgewogenes Nutzungskonzept vor Ort.

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.

Die zu erwartende Änderung im Hinblick auf die sich verschärfenden Anforderungen bezüglich der Unabhängigkeit und des Sachverständes nach BilMoG hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand vorlegen lassen. Im Gefolge dessen wurde sich ausgiebig mit dem Ergebnis auseinandergesetzt, dass der bestehende Aufsichtsrat in seiner personellen Gestalt den Anforderungen gerecht wird. Dies wurde auch von zwei unabhängigen Experten auf dem Gebiet des Gesellschaftsrechtes bestätigt.

Mit den weiteren 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 intensiver 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 weitere Änderungen der Geschäftsordnungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates beschlossen, um das Thema Fraud präventiv anzugehen.

Der Vorstand hat daraufhin gemeinsam mit dem Aufsichtsrat einen Ombudsmann installiert und lässt sich regelmäßig vom Vorstand über die Ergebnisse der Prüfungen der internen Revision und des Ombudsmannes Bericht erstatten.

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 2009 ff. im Mittelpunkt der Aufsichtsratsarbeit.

Nach einer sorgfältigen Analyse hat der Aufsichtsrat zum 1. Januar 2009 Frau Kathrin Möller als neues Vorstandsmitglied für das Ressort Bauen verpflichtet. Damit sollen die drei tragenden Säulen des GAG-Konzerns bestehend aus der Immobilienbewirtschaftung, der Betriebswirtschaft und eben der Bauwirtschaft auch personell abgebildet sein. Als Konsequenz einer Sonderuntersuchung der internen Revision hat sich die GAG im April 2009 vom Vorstand Günter Ott getrennt. Aufgrund der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft ist der Aufsichtsrat im Einvernehmen mit einem renommierten Personalberater tätig, um eine angemessene Nachfolgeregelung zu finden.

■ 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 acht Sitzungen abgehalten hat, den Finanz- und Prüfungsausschuss, welcher dreimal zusammengekommen ist, den Personalausschuss, der zweimal getagt hat und den Bauausschuss (2 Sitzungen). Insgesamt bereiten die Ausschüsse die Beschlüsse des Aufsichtsrates vor und überwachen 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 sinnhaften 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 nach ausgiebiger Beratung infolge der Kenntnisnahme des geänderten Deutschen Corporate Governance Kodex gemeinsam mit dem Vorstand beschlossene Erklärung nach § 161 AktG wurde am 8. April 2009 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 2008

Der Abschlussprüfer, die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main/ Berlin, hat die Jahresabschlüsse der GAG Immobilien AG und des GAG Konzerns für das Geschäftsjahr 2008 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 vorgelegen. Sie wurden im Wesentlichen in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses am 21. April 2009 und in der Sitzung des Aufsichtsrates am 21. April 2009 in Anwesenheit des Abschlussprüfers erörtert. Dieser berichtete in beiden Sitzungen über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfungen und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat 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. Der Aufsichtsrat stimmte 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 in seinen Kernaussagen Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschuss vom 21. April 2009 und des Aufsichtsrates vom 21. April 2009. 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, was ebenfalls schlussendlich am 28. April 2009 festgestellt worden ist.

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, im April 2009

Jochen Ott,

Vorsitzender des Aufsichtsrates

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 8. April 2009 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben und den Aktionären im Internet unter www.gag-koeln.de/mitteilungen dauerhaft zugänglich gemacht. Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG geben nachfolgend gemäß § 161 AktG die Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ ab. Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG erklären, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ mit den unten stehenden Abweichungen entsprochen wurde und künftig entsprochen wird. Für die Vergangenheit bezieht sich die Erklärung auf die Kodex-Fassung vom 14. Juni 2007, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 20. Juli 2007. Für die gegenwärtige und künftige Corporate Governance Praxis der GAG Immobilien AG bezieht sich die nachfolgende Erklärung auf die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 6. Juni 2008, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 8. August 2008.

- 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). Die Ressortaufteilung im Vorstand und die bestehenden Regelungen in der Geschäftsordnung des Vorstandes sind ausreichend, um die innere Organisation und die Außerdarstellung des Vorstandes angemessen zu gewährleisten.
- 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. Auf Grund 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 Aufsichtsrates 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.
- Die Halbjahrs- und Quartalsfinanzberichte wurden bisher nicht regelmäßig vor der Veröffentlichung im Aufsichtsrat oder im Finanz- und Prüfungsausschuss erörtert (Ziffer 7.1.2). Bislang wurden die unterjährigen Berichte den Aufsichtsgremien zur Kenntnis gegeben, was sich aus der Struktur der Gesellschaft heraus erklärt. Mit der gesetzlichen Einführung der unterjährigen Berichtspflichten wurde die Struktur entsprechend vorübergehend angepasst und es ist vorgesehen, im Zuge der Weiterentwicklung der Strukturen dieser Empfehlung Folge zu leisten.

■ 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 2008 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 21. April 2009

Der Vorstand

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Günter Ott

Jochen Ott