

# Rede

des Vorstandes der GAG Immobilien AG

Dipl. oec.  
Uwe Eichner

zur ordentlichen Hauptversammlung der  
GAG Immobilien AG

am 19. Juni 2009

Es gilt das gesprochene Wort



Herr Aufsichtsratsvorsitzender,  
meine Damen und Herren,  
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

ich freue mich, auch im Namen meiner Vorstandskollegin, Frau Kathrin Möller, Sie erneut hier in Köln zur diesjährigen Jahreshauptversammlung der GAG Immobilien AG begrüßen zu dürfen.

In dem zurückliegenden Geschäftsjahr, hat sich die Wohnungswirtschaft vor einer Vielzahl von Herausforderungen und weit reichenden Entscheidungen beeinflusst gesehen. Der Leitgedanke unseres Handelns war die Sicherung der Nachhaltigkeit unseres wohnungswirtschaftlichen Betätigungsfeldes sowie das konsequente Gestalten unserer langjährig guten Kundenbeziehung zu unseren Mietern, die als Schlüssel für unseren

Erfolg gelten. Die Finanzkrise hat die Entwicklung unseres Landes wesentlich verändert. Sie hat die Sorgen und Nöte unserer Mieter, aber auch die Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Arbeit maßgeblich beeinflusst. Das Ergebnis der GAG aus dem Geschäftsjahr 2008 ist, auch für den Konzern, wiederum positiv. Das Finanzierungsumfeld, insbesondere für die langfristige Finanzierung in unsere Mietobjekte, ist weiterhin günstig. Sowohl unsere Vermietung als auch Verkaufserfolge zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Unsere wohnungswirtschaftliche Ausrichtung, als auch das ergänzende gesellschaftliche Engagement erfahren große Aufmerksamkeit und großen Zuspruch, auch über die Grenzen der Stadt Köln hinaus.

Die diesjährige Darstellung des Berichtes des Vorstandes haben wir wie folgt gegliedert:


Hauptversammlung 2009 der GAG Immobilien AG

---

## „MEHR WERT“

- ⇒ Rahmenbedingungen im Umfeld der GAG
- ⇒ Bericht über das Geschäftsjahr 2008
- ⇒ Besonderheiten im Geschäftsverlauf
- ⇒ Résumé

Rahmenbedingungen   Bericht Geschäftsjahr 2008   Besonderheiten   Résumé

The image shows a vertical banner on the right side of the slide. At the top, it features the GAG logo in red and black, with the letters 'GAG' in a bold, sans-serif font and 'IMMOBILIEN AG' in a smaller font below it. Below the logo is a photograph of a modern, multi-story office building with a glass facade and a prominent tower section. The number '2' is visible in a small red box at the bottom left of the banner.

Ich möchte Ihnen zunächst eine grundsätzliche Einschätzung der wohnungswirtschaftlichen Lage als auch der wesentlichen Rahmenbedingungen darlegen. Daran anschließend werde ich Ihnen einen Überblick über die Entwicklungen und Kennzahlen des Geschäftsjahres 2008 geben. Mit dem Bericht über besondere Ereignisse sowie einem kurzen Resümee möchte ich im Anschluss daran überleiten und einen Ausblick für das laufende Geschäftsjahr geben.

Verehrte Damen und Herren,

genau genommen ist in diesem Jahr kein Tag vergangen, in dem nicht über negative Auswirkungen der Finanz- und schlussendlich auch der Wirtschaftskrise in den Medien berichtet wurde. Kein Tag, an dem es nicht darum ging, ob Firmen Insolvenz anmelden müssen, Mitarbeiter von Arbeitslosigkeit bedroht sind oder der Staat mit erheblichen finanziellen Mitteln Wirtschafts- oder Produktionsbetriebe aufrecht erhalten soll. Wer genau hinschaut wird erkennen, dass wohnungswirtschaftliche Unternehmen - insbesondere bestandshaltende und mit Blick auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmen der Immobilienwirtschaft - bislang weder Schlagzeilen in diese Richtung produzieren noch wesentliche Auswirkungen spüren. Gleichwohl sind es insbesondere die großen Unternehmen mit anderen Geschäftsmodellen, wie Gagfah, Deutsche Annington, IVG, Patricia, Vivacon und andere, deren Ergebnisse und Finanzierungen öffentliche und insbesondere aktienkursbeeinflussende negative Meldungen generierten. Genau genommen zeigt sich die Finanz- und Weltwirtschaftskrise für die Wohnungswirtschaft insgesamt als sehr heilbar. Normal war in den Geschäftsjahren 2005 bis 2007 eigentlich nichts mehr.

Damals, als Investitionen in bis dahin noch nicht gekannter Höhe in Büros, Hotels, Shoppingcentern, Lagerhallen und letztendlich auch in Bestandswohnungen vorgenommen wurden. Heute wird über Notverkäufe spekuliert und die Kreditklemme, die zu Schwierigkeiten in der Refinanzierung einzelner Unternehmen führt, trifft jene Investoren, die besonders stark auf Fremdkapital getriebene Investitionen gesetzt haben.

Die Zeit, in der große Wohnungspakete gehandelt wurden, war bereits im Jahr 2008 vorbei. Die einzige hiervon nennenswerte Ausnahme war der aus unserer Sicht bedauerliche Verkauf der LEG-Bestände an einen Finanzinvestor. Darüber hinaus wechselten nur kleinere Bestände, wie ich später ausführen werde, auch zu unseren Gunsten den Eigentümer. In jedem Fall ist die Zeit des schnellen Weiterreichens von Objekten vorbei. Bestandhalter, welcher Art auch immer, ob mit nachhaltigem Geschäftsmodell oder Private Equity werden wegen der fehlenden Risikobereitschaft der Banken sich verstärkt darauf konzentrieren müssen, ihre Bestände zu optimieren und einen Mehrwert für den Nutzer, ob nun Mieter im geförderten Wohnungsbau oder im frei finanzierten Bereich, zu generieren.

Mit dem Thema Nachhaltigkeit und Schaffung von Mehrwert, den unser diesjähriger Geschäftsbericht als Überschrift trägt, hat unser Unternehmen einen anderen Weg gewählt. Wir sind ein moderner Dienstleister rund um die Immobilie als Traditionsunternehmen, der dem Service und den Bedürfnissen der Kunden Rechnung trägt und gesellschaftliche Themen, wie den demographischen Wandel, die Integration von Bürgern und die Nutzung

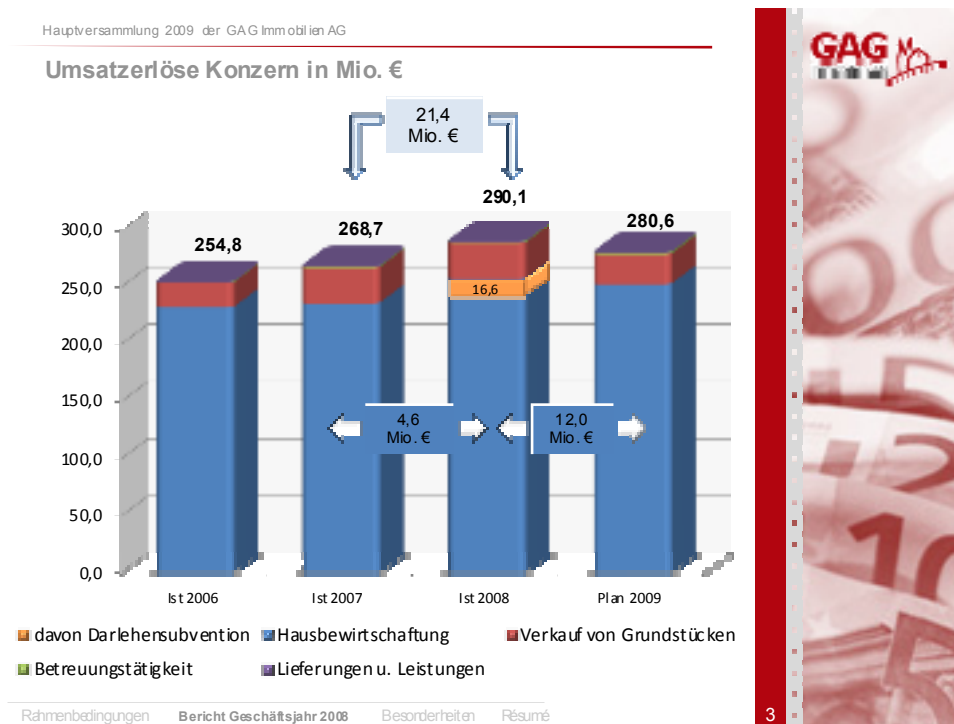
regenerativer Energien vor dem Hintergrund des Klimawandels als Chance für die Verbesserung seiner eigenen Bestände sieht. Hierzu gehören umfangreiche Investitionen, die sich im Modernisierungsprogramm der GAG seit Jahren niederschlagen. Diese Investitionsstrategie und die auf die Zukunft gerichtete Verbesserung des Gesamtbestandes sowie die Entwicklung ganzer Quartiere als ein eigenständiges Aufgabenfeld sind unsere Stärke.

Die GAG hat mit nahezu 42.000 eigenen Wohnungsbeständen am Standort Köln die bestmögliche Ausgangslage für nachhaltiges und erfolgreiches Handeln. Nach einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft wird die Wohnraumnachfrage in unserer Stadt bis 2025 um weitere 7,7% steigen. Für Köln bedeutet dies einen Anstieg von rund 40.000 notwendigen Wohnungen. Die GAG wird einen wesentlichen Beitrag zur Deckung dieses Bedarfes durch ihren Neubau- und durch ihre Modernisierungsstrategie übernehmen.

Die sinkenden Baufertigstellungen und rückläufigen Baugenehmigungen zeigen, dass insbesondere im geförderten Wohnungsbau durch private Investoren kaum eine Linderung erfolgen wird. Diese Entwicklung wird auch im Geschäftsjahr 2009 anhalten, obgleich Finanzierungsschwierigkeiten bei niedrigem Zinsniveau nicht vorhanden sind. Der hier aufgezeigte Trend wird unweigerlich und insbesondere für Köln zu steigenden Mieten führen.

Die grundsätzliche Problematik bei einem Großteil der Bestandswohnungen ist die schlechte Energiebilanz dieser Gebäude. Dies führt zum Teil dazu, dass die Nebenkosten die eigentliche Miete in einigen Fällen sogar deutlich übersteigen. Das von der Bundesregierung aufgelegte Konjunkturprogramm I, das im Wesentlichen der Automobilindustrie zu Gute kommt, als auch das II. Maßnahmenpaket läuft nahezu an der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vorbei. Die Wohnungsunternehmen sind bei ihren umfangreichen Modernisierungsnotwendigkeiten oder Neubauaktivitäten auf verlässliche Partner angewiesen, da diese Maßnahmen meist überwiegend mit Fremdkapital finanziert werden müssen. Daher wäre es wirkungs- und sinnvoller gewesen, Wohnungs- und Immobilienunternehmen in das Kredit- und Bürgschaftsprogramm des Bundes mit einzubeziehen, um den auch von der Bundesregierung gewünschten Effekt der stabilisierten Mieten als auch der notwendigen Wohnungsversorgung, insbesondere in Ballungsgebieten, Rechnung zu tragen. Für Köln, aber auch allgemein in den Wachstumsregionen, besteht weiterhin Bedarf, neue Wohnungen für Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zu erstellen. Auch da, wo die Nachfrage rückläufig sein wird, sind Maßnahmen notwendig, die attraktive Wohnstandorte mit lebendigen Nachbarschaften erhalten und insbesondere den Anforderungen einer immer älter werdenden Bewohnerschaft Rechnung tragen. Gleichzeitig muss der Wohnraum energetisch auf den Stand der aktuellen Technik gebracht werden. Hier steht der Wohnungswirtschaft bislang die Mittelversorgung der KfW als auch der Wohnungsbauförderungsanstalt mit zinsgünstigen Mitteln zur Verfügung.

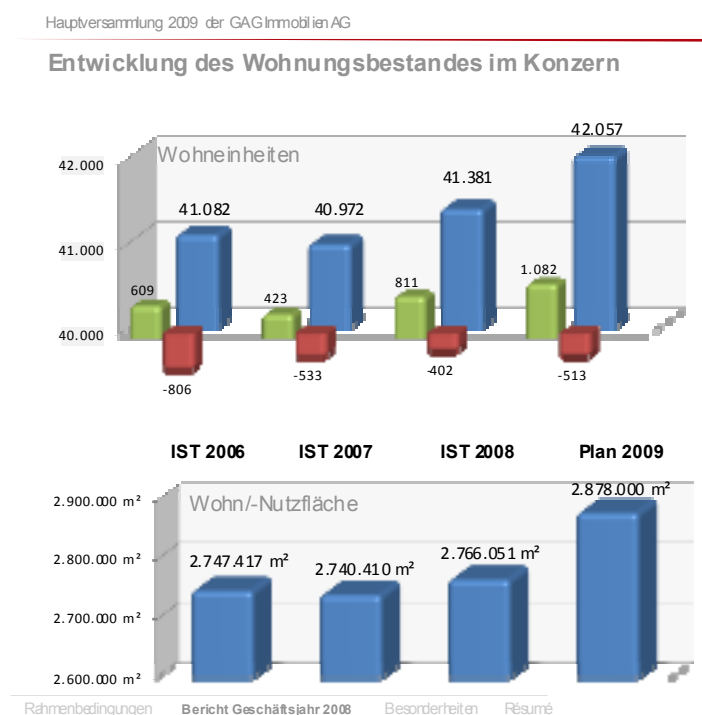
Trotz des schwierigen konjunkturpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Umfeldes haben wir das Geschäftsjahr 2008 unterm Strich positiv gemeistert und können auf ein ökonomisch gewinnbringendes und bestandswachsendes Geschäftsjahr zurückblicken.



Nach den bisherigen übergreifenden wohnungswirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Themen möchte ich auf den Verlauf und das Ergebnis des Berichtsjahres überleiten. Seit 2006 steigen unsere Umsatzerlöse im Konzern kontinuierlich an. Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr 2008 konnten wir mit insgesamt 290,1 Mio. Euro einen weiteren Anstieg der Konzernumsätze um 21,4 Mio. Euro erreichen. Hiervon war im Wesentlichen die in diesem Jahr erstmals angewandte Darlehensbewertung der subventionierten Mittel im GAG Konzern mit

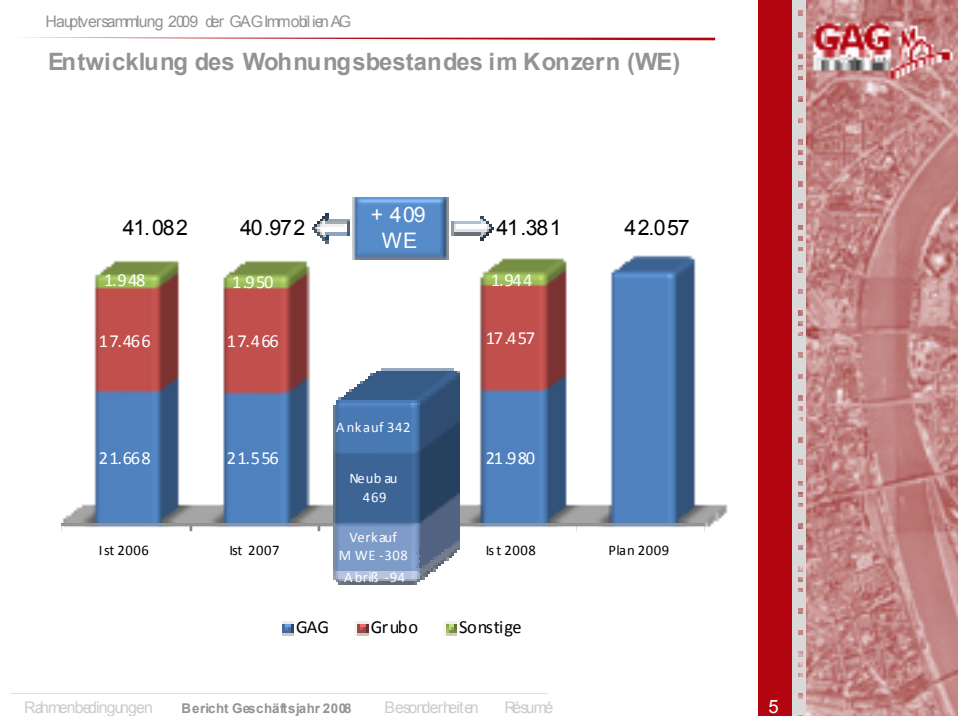


16,6 Mio. € ausschlaggebend. Die errechneten Vorteile werden als jährlicher Umsatzanteil und zugleich als Aufwandsposition bei den Zinsen dargestellt. Bereinigt um diesen Sondereffekt hat auch die Hausbewirtschaftung mit einem Anstieg von 4,6 Mio. Euro für den steigenden Umsatzerlös beigetragen. Für das Geschäftsjahr 2009 sehen wir eine weitere Steigerung der Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 12 Mio. Euro, so dass ein Anstieg auf insgesamt 280,6 Mio. Euro zuzüglich der nicht geplanten Umsätze aus Darlehenssubventionen erreichbar erscheint.



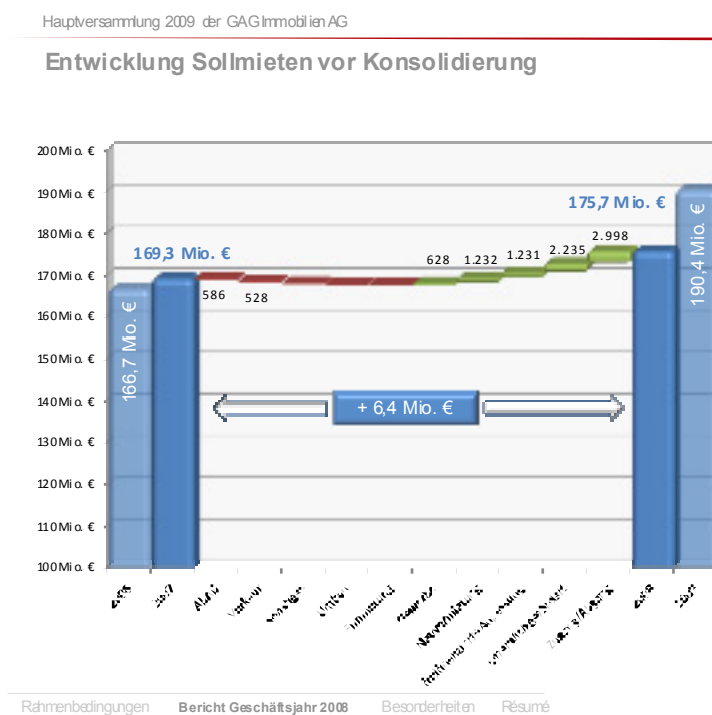
Wesentlicher für unser Geschäftsmodell als die gezeigten Umsatzerlöse, die unter anderem auch Betriebskosten enthalten, sind die Flächen, die wir zu Vermietungszwecken zur Verfügung haben. Der Wohnungsbestand des

gesamten GAG-Konzerns ist auch hier gegenüber dem Vorjahr um rund 410 Einheiten angestiegen. Maßgeblich hierfür waren verringerte Abgänge und Abbrüche sowie 811 Zugänge aus Erwerben bzw. unseren Neubauaktivitäten. Der Flächenzuwachs, der Maßgröße für unsere Sollmietentwicklung ist, stieg dabei um rund 25.600 qm im Geschäftsjahr an. Durch den Zukauf von Wohngebäuden und durch fertig gestellte Neubauten in diesem Jahr wird unser Wohnungsbestand Ende 2009 rund 42.000 Wohnungen mit insgesamt rund 2,9 Mio. qm Wohn- und Nutzfläche betragen. Hierdurch wird deutlich, dass die GAG im Kölner Wohnungsmarkt ihre Weichenstellung in Richtung Wachstum gestellt hat.



Im Verlaufe des Geschäftsjahres 2008 ist der Zuwachs von 409 Wohnungseinheiten durch die Überkompensation der 308 Privatisierungsveräußerungen sowie der Abrissmaßnahmen von 94 Wohneinheiten durch

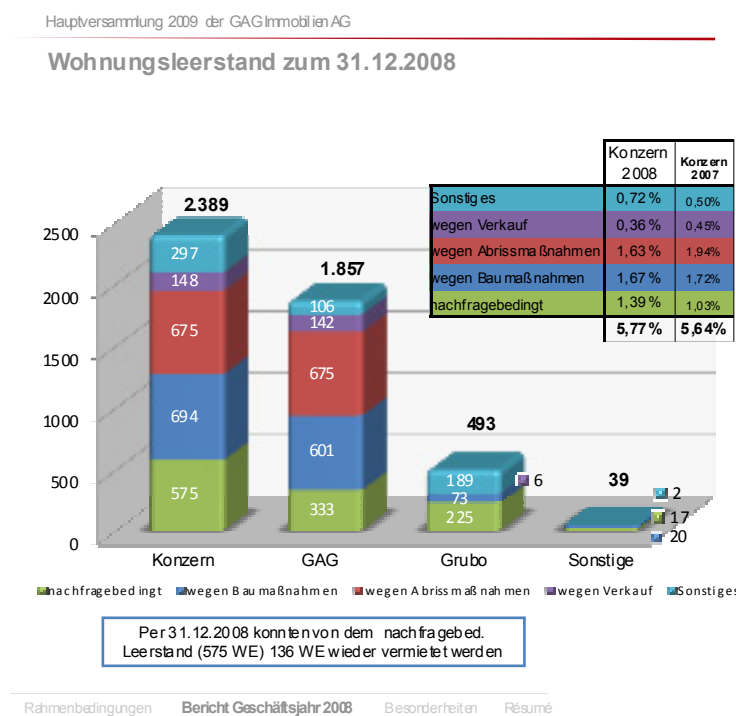
den Ankauf von 342 Wohnungen als auch durch den ausschließlich geförderten Wohnungsbau von 469 Wohnungseinheiten erfolgt. Der Gesamtzugang ist sowohl durch Neubauten als durch Zukäufe erfolgt, auf die ich im Rahmen der Investitionen im späteren Verlauf noch einmal eingehen werde.



Bei der Entwicklung der Sollmieten konnten wir in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum und im Geschäftsjahr 2007 einen Anstieg von rund 1,5%, entsprechend 2,6 Mio. Euro, an Mehreinnahmen darstellen. Im Geschäftsjahr 2008 ist uns ein weiterer Anstieg von 3,2% um 6,4 Mio. Euro gelungen. Das Wachstum resultiert im Wesentlichen durch die zugewonnenen Neubauten als auch durch Mietanpassungen in den modernisierten Beständen. Für das Geschäftsjahr 2009 erwarten wir, insbesondere durch Zukäufe, einen sprunghaften Anstieg auf 190,4 Mio.

Euro. Neben dem Zukauf wirken sich die überdurchschnittlichen Mieten der dann fertig gestellten Neubauten sowie der Modernisierungsmaßnahmen erheblich aus.

Neben den entsprechenden Sollmieterlösen und damit Umsatzsteigerungen, sind unsere durchschnittlichen Mieten von Jahr zu Jahr seit 2005 stetig steigend. Für das Geschäftsjahr 2008 erreichten wir 15 Cent Mehrerlöse auf insgesamt 5,30 Euro je qm vermietbarer Wohn- und Nutzfläche. Für das laufende Geschäftsjahr sehen wir einen weiteren Anstieg von über 20 Cent auf 5,51 Euro als realistisch an.

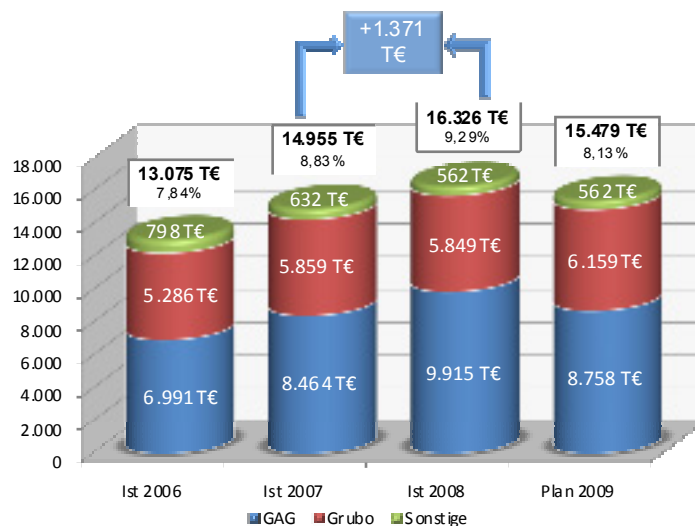


Die in der Immobilienwirtschaft immer Anlass zur Diskussion gegebenen Leerstandsentwicklungen, insbesondere aus den neuen Bundesländern stammenden Wohnungsunternehmen, aber in der nahen Vergangenheit

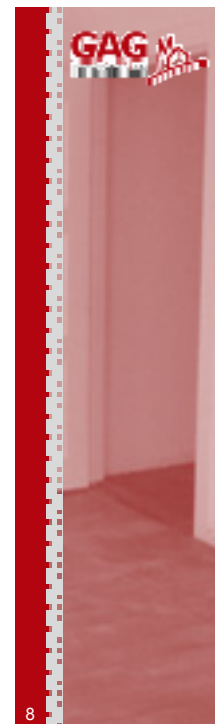
auch durch Unternehmen in Nordrhein-Westfalen, sind für den Wohnungsmarkt in Köln bislang und in der Zukunft ausbleibend. Unsere Wohnungsleerstände bewegen sich in der Regel um 1,0% durch nachfrageinduzierten Leerstand. Die hier dargestellte Anzahl von 2.389 Einheiten für den Stichtag 31.12.2008 zeigt, dass im Wesentlichen Leerstände durch gewollte Bau- und Abrissmaßnahmen sowie Leerstände durch unsere Veräußerungsaktivitäten entstanden sind. Der Gesamtleerstand gegenüber dem Vorjahr hat sich nur leicht auf 5,77% erhöht, wobei ein nachfragebedingter Leerstand von 1,39% am Bilanzstichtag zu verzeichnen war. Von diesen 575 leerstehenden Wohnungen waren zum Stichtag bereits 136 Wohneinheiten wieder vermietet.

Hauptversammlung 2009 der GAG Immobilien AG

### Mietausfall in T€



Rahmenbedingungen Bericht Geschäftsjahr 2008 Besonderheiten Resümé



In den vergangenen Jahren wurde bereits über die Notwendigkeit einer intensiveren Betrachtung von Mietausfällen und einzelnen Gegensteuerungsmaßnahmen aus Sicht des Unternehmens berichtet. Die zu Beginn erläuterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit der Folge der drohenden Rezession werden die Mietausfälle in der Wohnungswirtschaft in den kommenden zwei Jahren erheblich anheben, da die Bundesagentur für Arbeit und Kommunen in zahlreichen Städten die Mieten an die Hartz-IV Empfänger nicht an die Vermieter, sondern an die Mieter zahlt, mit der Folge, dass bei steigender Arbeitslosigkeit und schwierigen wirtschaftlichen Verhältnisse das Geld nicht mehr immer bei dem Vermieter ankommt. Fachleute der Wohnungswirtschaft schlagen deshalb vor, und das ist auch ein Petitum der GAG, die Mieten wieder direkt an die Wohnungseigentümer zu überweisen. In der letzten Konjunkturkrise 2002 und 2003 hatten sich die unbezahlten Mietforderungen fast verdoppelt. Auch dies ist in den kommenden Monaten, und verstärkt bei anhaltenden rezessionalen wirtschaftlichen Hintergründen, zu erwarten. Die Finanzkrise hat insofern nicht nur die Wirtschaft sondern über die Mietausfälle auch die Wohnungswirtschaft erreicht.

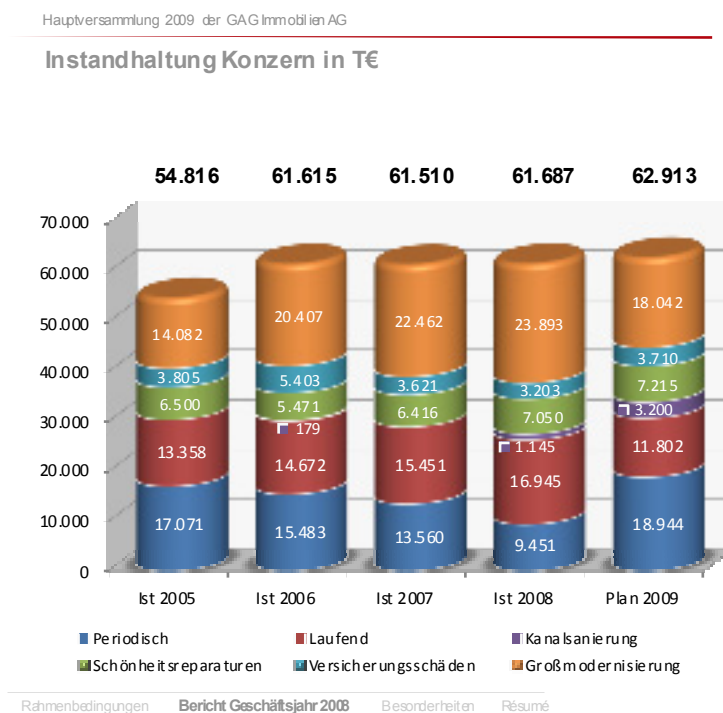
Die dargestellte Historie der GAG seit 2006 zeigt deutlich steigenden Tendenzen. Die gesamte Mietausfallquote des Konzerns betrug zum Stichtag rund 9,29%. Vor dem geschilderten Hintergrund der konjunkturellen Situation ist unsere eigene Sozial- und Schuldnerberatung im Rahmen des Sozialmanagement durch Mediation, Schlichtung oder

Vermittlung, also der konsensualen Streitbeilegung, dringend geboten. Die Erfolge hieraus zeigen sich insbesondere bei der Entwicklung der Räumungs- und Zahlungsklagen. Das Kaufmännische Bestandsmanagement hat unter Einbindung des Sozialmanagements seine Bemühungen intensiviert, die Rückstände im Bereich der laufenden Mietverhältnisse weiter zu reduzieren. Bereits in der Vergangenheit wurden durch Hilfestellungen vor Ort und durch die Verschärfung des Mahnverfahrens Klagefälle vermieden.

So konnten auf Konzernebene seit dem Jahr 2004 die eingereichten Räumungs- und Zahlungsklagen von 387 auf 178 Verfahren im Jahr 2008 nahezu halbiert werden. Auch die Fälle, in denen eine Räumungs- und Zahlungsklage letztlich zu einer zwangsweisen Räumung der Wohnung führten, haben abgenommen. Insgesamt mussten im Jahre 2008 nur noch 51 Zwangsräumungen erfolgen. Auch hier, wie bei den Räumungs- und Zahlungsklagen, wurden erhebliche Einsparungen erzielt.

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

und werden weiterhin das Ausfallrisiko von Forderungen zu minimieren helfen.



Neben der geschilderten Optimierung der Einnahmen aus dem Wohnungsbestand ist für das wohnungswirtschaftliche Ergebnis genauso entscheidend, inwiefern die Qualität des Bestandes auch am Standort Köln aufrecht erhalten oder besser noch optimiert werden kann. Im vergangenen Jahr haben wir bereits über die Siedlungen in Bickendorf, Höhenberg, Poll und Zollstock aus den 30er Jahren berichtet und darauf hingewiesen, dass Modernisierungsaufwendungen und Instandhaltungsnotwendigkeiten zum Teil einen selbst den operativen Cashflow übersteigenden Aufwandsanteil ausmachen. Auch im Geschäftsjahr 2008 sind mit insgesamt 61,7 Mio. Euro erhebliche Aufwendungen in den Bestand geflossen. Bereits im Jahr 2005 wurden



über 14 Mio. Euro für nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen im Instandhaltungsaufwand ausgewiesen. Mit 20,4 bis 22,5 Mio. Euro haben auch in den vergangenen Jahren diese Maßnahmen ansteigende Tendenzen gehabt. Für das Geschäftsjahr 2008 wurden nahezu 23,9 Mio. Euro Aufwendungen durch Modernisierungen verursacht. Der Anstieg ist, neben der Qualität, auch durch rückläufige Aktivierungsquoten begründet. Für das kommende Jahr werden der Strategie folgend, Modernisierungsmaßnahmen tendenziell rückläufig sein und der nicht aktivierungsfähige Modernisierungsaufwand wird auf unter 20 Mio. Euro sinken. In unseren Planungen gehen wir davon aus, dass durch umfängliche Neubaumaßnahmen, aber auch durch das Modernisierungsprogramm der GAG, die Instandhaltungen tendenziell in Zukunft sinken werden.

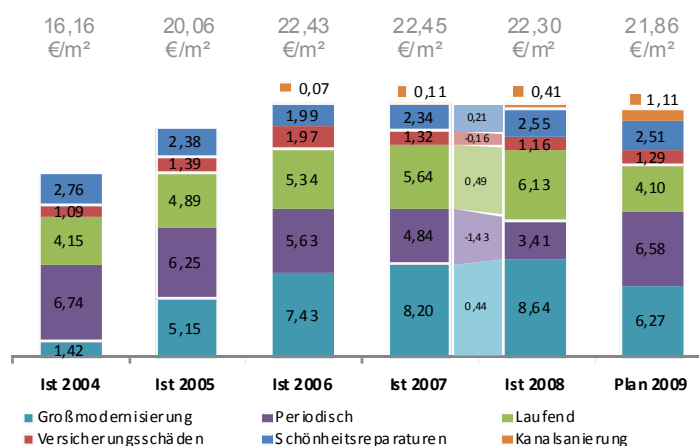
Gleichwohl kommen auf die Immobilienwirtschaft weitere Verpflichtungen zu.

Auch wenn es noch keine direkten Vorschriften mit gesetzlichem oder normativem Charakter gibt, nimmt sich die Rechtsprechung immer intensiver der Thematik der Verkehrssicherungspflicht im Bereich der Wohnungswirtschaft an. Im Zweifel ist durch die GAG nachzuweisen, dass alle erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergriffen und in regelmäßigen Zeitabständen überprüft wurden. Diese notwendigen Überprüfungen von Gefahrenquellen müssen dokumentiert und entsprechend vorgehalten und archiviert werden. Sie sind Ursache für steigende Ausgaben für Instandhaltungsleistungen.

Ende letzten Jahres hat die GAG, zur Dokumentation und Archivierung der für die Verkehrssicherungspflicht relevanten Überprüfungen, geeignete Firmen damit beauftragt, ein ganzheitliches Dokumentationssystem nach dem Standard der Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung – kurz QVS - zu entwickeln.

Die Erfassung der Dokumentation soll soweit wie möglich standardisiert und automatisiert erfolgen. Dabei sollen Vorgänge und Prüfobjekte, die per Barcode bzw. Funksystem zu identifizieren sind, mit Hilfe mobiler Endgeräte erfasst werden. Vorgänge, die einer Dokumentation in Papierform per Protokoll bedürfen, sollen dokumentiert und archiviert werden.

Stamm- und Prozessdaten werden hierbei unter Führung des ERP-Systems SAP Blue Eagle nur an einer Stelle im Gesamtprozess gepflegt um unerwünschte Datenredundanzen zu vermeiden. Auf diese Weise entsteht ein Gesamtsystem, das als zentrales Werkzeug zur Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten der GAG dient und für die notwendige Übersicht sorgt.

Instandhaltung Konzern in €/m<sup>2</sup>

Rahmenbedingungen Bericht Geschäftsjahr 2008 Besonderheiten Resümé



10

Überträgt man den Gesamtaufwand in Höhe von 61,7 Mio. Euro auf die entsprechenden Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche, so ergibt sich gegenüber dem Vorjahr ein um 15 Cent reduzierter qm-Wert in Höhe von 22,30 Euro. Den wesentlichsten Posten bildet mit 8,64 Euro die Großmodernisierung, gefolgt von der laufenden Instandhaltung mit rund 6,13 Euro pro qm. Für 2009 wird ein Wert von rund 21,90 pro qm erreicht. Die laufenden und periodischen Aufwendungen der Instandhaltung beliefen sich in den vergangenen Jahren 2005 bis 2008 auf rund 15,00 Euro pro qm. Nach Auslaufen der Modernisierungsmaßnahmen der GAG wird ein nachhaltiger und den Bestand sichernder Instandsetzungsaufwand in Höhe von 12,00 bis 15,00 Euro pro qm verbleiben.

## Entwicklung Rückstellung für Kanalsanierung in T€

	$\Sigma$	GAG	Grubo	GAG-SG
Stand 01.01.2008	<b>15.063</b>	8.406	5.814	843
Inanspruchnahme	<b>-1.143</b>	-647	-322	-174
Auflösung	<b>0</b>	0	0	0
Zuführung	<b>+11.546</b>	+7.310	+3.568	+668
Stand 31.12.2008	<b>25.466</b>	15.069	9.060	1.337



Wie bereits bei den Instandhaltungsaufwendungen ersichtlich, wurden erste Ausgaben und Aufwendungen für die Kanalsanierung im Geschäftsjahr 2008 in Höhe von 1,1 Mio. Euro, entsprechend 41 Cent pro qm, vorgenommen.

Für Hauseigentümer besteht die Verpflichtung, alle Abwasserkanäle bis zum 31.12.2015 auf Dichtheit zu prüfen und gegenüber den Stadtentwässerungsbetrieben zu dokumentieren. Dabei sind die verschiedenen Wasserschutz-zonen zu berücksichtigen. Der Rat der Stadt Köln hat mit Beschluss vom 13.11.08 abweichende Zeiträume für die Durchführung der Dichtheitsprüfungen von privaten Abwasserleitungen beschlossen.

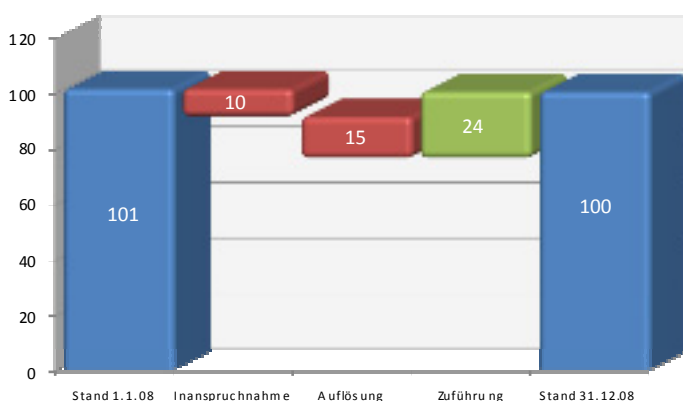
Die GAG konnte in einer Kooperation mit der SteB 400 Häuser einer TV – Untersuchung unterziehen. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse wurden, in einem Sanierungskonzept umgesetzt. Die Untersuchungen haben einen

Undichtigkeitsfaktor von 73 % und einen Sanierungsaufwand von durchschnittlich 11-tausend Euro je Haus ergeben. Für 2009 sind bis zu 1500 TV Untersuchungen geplant.

Für die kommenden Jahre beabsichtigen wir, unseren Wohnungsbestand den gesetzlichen Verpflichtungen bis 2015 auf Dichtigkeit hin zu überprüfen und Mängel durch Sanierungen zu beseitigen. Hierzu wurden bereits bis zum 31.12.2007 umfängliche Rückstellungen in Höhe von rund 15,1 Mio. Euro gebildet. Nach Analyse aus unserem Portfoliomanagement und durch erste Erfahrungen im Sanierungsbereich wurde im Geschäftsjahr 2008 eine weitere Zuführung von 11,5 Mio. Euro vorgenommen, so dass mit Stand 31.12.2008 25,5 Mio. Euro für zukünftige Sanierungsmaßnahmen in der GAG Handelsbilanz zurückgestellt wurden.

Die Rückstellungen verteilen sich mit 15 Mio. auf die GAG, mit rund 9 Mio. auf die Bestände der Grubo und mit rund 1,0 Mio. Euro auf die GAG Servicegesellschaft.

## Entwicklung Rückstellung für Bauinstandhaltung in Mio. €



Aufwand durch Rückstellung der GAG: 9 Mio. € vor BilMoG



Neben der bilanziellen Vorsorge in der Handelsbilanz der GAG für Kanalsanierungsmaßnahmen war das Handelsbilanzergebnis der GAG besonders durch Vorsorgemaßnahmen für die allgemeine Bauinstandhaltung bzw. für das Modernisierungs- und Sanierungskonzept der GAG geprägt. Am Ende 2007 standen 101,0 Mio. Euro für die Verwendung zukünftiger Inanspruchnahmen zur Verfügung. Im laufenden Geschäftsjahr wurden 10,0 Mio. Euro hiervon ausgegeben, 15,0 Mio. Euro aufgelöst, da die Objekte entweder nicht modernisiert oder aber durch Abrissmaßnahmen und Neubauten ersetzt wurden. Durch Hinzufügung neuer Objekte bzw. durch Aktualisierung der Planung und entsprechende genauere Datenbasis wurden weitere 24,0 Mio. Euro ergebnisbelastend im Geschäftsjahr 2008 den Rückstellungen zugeführt, so dass wiederum am 31.12.2008 100,0 Mio. Euro für zukünftige Bauinstandhaltungen und Sanierungen zur Verfügung stehen. Der

ergebnisbelastende handelsbilanzielle Aufwand für das Geschäftsjahr 2008 beträgt somit 9,0 Mio. Euro. Vor dem später noch zu erläuternden Bilanzmodernisierungsgesetz wird damit gerechnet, dass in dem Geschäftsjahr 2009 letztmalig Rückstellungen für Modernisierungsmaßnahmen gebildet werden können. Für die Zukunft ist dabei für die GAG gesichert, dass das wohnungswirtschaftliche Ergebnis mit der Inanspruchnahme dieser Rückstellungen stabilisiert werden kann.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Bundeskabinett hat am 5.12.2007 die Eckdaten für das Erneuerbare – Energien-Wärmegesetz beschlossen und dieses ist mit Wirkung zum 1.1.2009 in Kraft getreten.

Es verpflichtet die Eigentümer und Investoren, den Wärmeenergiebedarf der Neubauten anteilig mit erneuerbaren Energien zu decken. Beispielsweise mit Wärme aus Solarenergie, mit Holzpellets sowie Wärmepumpen.

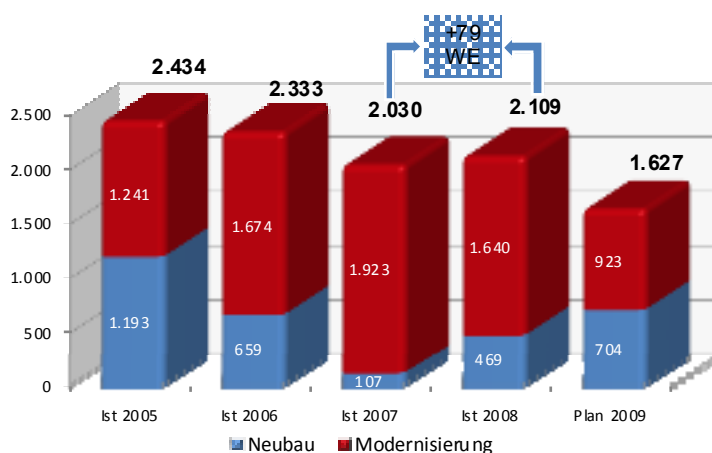
Das Gesetz stellt darüber hinaus auch bestimmte ökologische und technische Anforderungen. Dazu zählen Kraftwärmekoppelung, also die Erzeugung von Strom bei gleichzeitiger Wärmenutzung, erhöhte Dämmmaßnahmen und die Nutzung von Wärme, die aus Nah- und Fernwärmenetzen kommt. Hierbei variieren die Investitionsaufwendungen erheblich. Diese Kosten können ggf. in Abhängigkeit zu den Brennstoffkosteneinsparungen durch höhere Kaltmieten bzw. durch

höhere Kaufpreise bei Eigentumsmaßnahmen kompensiert werden. Insbesondere ist davon auszugehen, dass diese Mehrkosten ebenfalls bei Wohngebäuden, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, gleichermaßen kompensiert werden können. Dies hat bereits das Ministerium für Bauen und Verkehr in einer Einzelfallentscheidung bei unserer Erdwärmesiedlung an der Amsterdamer Strasse in Niehl zugestanden.

Der GAG Konzern hat im Blick auf das Wärmegesetz bereits bei diversen Bauvorhaben, die in 2007 und 2008 finanziert bzw. bewilligt wurden, die Anforderungen des Wärmegesetzes berücksichtigt. Diese Bauvorhaben sind so konzipiert, dass Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragt werden können. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist im Kontext mit der geforderten Verbesserung der Gebäudehülle ohnehin notwendig, den Wärmeenergiebedarf wie im Wärmegesetz vorgesehen, anteilig mit erneuerbaren Energien zu decken.



## Fertigstellungen (Konzern) WE



Rahmenbedingungen Bericht Geschäftsjahr 2008 Besonderheiten Resümé



Sehr geehrte Damen und Herren,

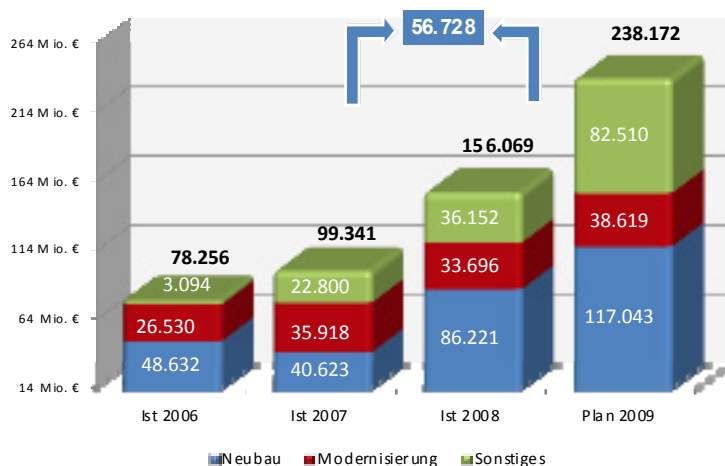
viele Aktionäre haben vorgestern bei bildhaft schönem Wetter die Gelegenheit wahrgenommen, auf unserer Aktionärsrundfahrt sich persönlich von unseren Beständen einen Eindruck zu verschaffen und unsere aktuellen und zukünftigen Projekte kennen zu lernen. Dazu gehören denkmalgeschützte Modernisierungsvorhaben ebenso wie regenerative, innovative Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die unser diesjähriges Motto des Geschäftsberichtes „MEHRWERT“, wie ich meine, sehr gut veranschaulicht haben.

Nach der Besichtigung des Görlinger Zentrums in Köln-Bocklemünd und der Solarsiedlung Westend in Köln-Ossendorf konnten Sie sich, insbesondere von unserem bereits angesprochenen Großprojekt auf dem Siemensgelände in Niehl und den Baufortschritten unseres Geothermie-Projektes, ein umfassendes Bild machen. Am Nachmittag haben wir die

Gelegenheit wahrgenommen, Sie über die Abriss- und Neubaumaßnahmen sowie Modernisierung in Vingst zu informieren und Ihnen nach kurzen Aufenthalten in Köln-Kalk und Höhenberg einen Einblick in die denkmalgeschützte Naumann-Siedlung in Köln-Riehl zu geben. Auf unserem Weg haben Sie ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 500,0 Mio. Euro begutachten können. Wir möchten uns an dieser Stelle bei Ihnen, insbesondere für Ihre Unterstützung, Ihre kritischen Anmerkungen und Fragestellungen und für die Aufforderung, diesen von uns eingeschlagenen Weg fortzuführen, herzlich bedanken.

In den vergangenen Jahren wurden insbesondere Modernisierungsmaßnahmen zum Schwerpunkt der technischen Leistungen im Konzern. Im Jahr 2007 konnten noch 1.923 modernisierte Wohnungen in den Bestand übernommen werden. Für 2008 reduzierte sich die Zahl auf 1.640 Einheiten. Entsprechend unserer Strategie werden diese Modernisierungsmaßnahmen im Zeitverlauf stetig abnehmen und korrespondierend hierzu die Neubaumaßnahmen unseren Konzern zukünftig stärken. Für 2008 wurden dementsprechend schon 469 Einheiten im Neubau fertig gestellt. In Summe konnten insgesamt 2.109 Einheiten in unserem Bestand mit entsprechend höheren Mieten übernommen werden. Für das diesjährige Geschäftsjahr planen wir insbesondere einen erheblichen Zuwachs im Bereich Neubau mit 704 Wohnungen und einen dementsprechenden Rückgang von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf rund 923 Einheiten. Insgesamt werden wir über 1.600 Wohnungen am Ende dieses Geschäftsjahres fertig gestellt haben.

## Investitionen Sachanlagen Konzern in T€



Rahmenbedingungen Bericht Geschäftsjahr 2008 Besonderheiten Resümé



Der Anstieg unserer Neubauinvestitionen von 40,6 Mio. Euro in 2007 auf nun 86,2 Mio. Euro in 2008 zeigt den Richtungswechsel der Investitionsstrategie. Die rückläufigen Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen von 35,9 auf 33,7 Mio. Euro und darüber hinaus weitere Investitionen aufgrund von Zukäufen im Konzern ließen das Investitionsvolumen im Geschäftsjahr 2008 auf 156,0 Mio. Euro anwachsen. Unter Hinzunahme der bereits erläuterten nicht aktivierungsfähigen Bestandsmaßnahmen im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 62,0 Mio. Euro betragen im letzten Jahr die bestandsaufwertenden Investitionen bzw. Aufwendungen in Summe über 200 Mio. Euro.

Aufgrund der schon getätigten Bestandszukäufe werden wir im Geschäftsjahr 2009 die höchsten Investitionen in der Geschichte der GAG mit rund 240,0 Mio. Euro erleben.

Unsere zukünftigen Ausgaben im Planungshorizont 2008 bis 2013, mit rund 888 Mio. Euro, sehen einen sehr intensiven Neubau zur Verbesserung des Wohnungsangebotes vor. Vor dem Hintergrund der Nachfragesituation und der entsprechenden Marktmiete werden wir auch in Zukunft dieses Investment vorantreiben.

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

Insbesondere bei diesen Maßnahmen ist zum Teil „Neues Wohnen“ gefragt, also Gebäude, die mit der Natur harmonieren, Vereinigungen von Bau- und Stadtkultur erzielen und Herausforderungen an die GAG stellen, was die energetische Sanierung im Bestand beinhaltet. Vor dem Hintergrund stetig wachsender Mieten und Nebenkosten wird nach innovativen Konzepten bei gleichzeitiger Bezahlbarkeit der Mieten gesucht. Gefragt sind also nicht Leuchtturmprojekte sondern Maßnahmen, die einerseits Energieverbräuche der Mieter senken können und andererseits aufgrund der Baukosten auch von den Mietern in Zukunft gezahlt werden können. Hierbei werden innovative Baustoffe ebenso eine Rolle spielen wie die konsequente Nutzung regenerativer Energien zur Heizung und Warmwasseraufbereitung. Unser Investitionsvolumen der

Zukunft mit energetischer Ausrichtung soll Energie einsparen und den steigenden Energiepreisen entgegen gesetzt werden. Hierbei wird ein verantwortungsvoller Beitrag für den Klimaschutz geleistet und insbesondere sichergestellt, dass auch langfristig im Kölner Raum für breite Bevölkerungsschichten bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Mit unseren über die Grenzen von Köln hinaus bekannt gewordenen Projekten in Niehl und Bickendorf haben wir bereits gezeigt, dass nachhaltige Vermietung und steigende Erlöse machbar geworden sind. Das Thema Energiesparen und die konsequente Nutzung regenerativer Energien sind nunmehr gesellschaftlich anerkannt. Die Maßnahmen gelten nicht mehr nur zum Selbst- oder PR-zweck, sondern sind intelligente Bestandsaufwertungen.

Hauptversammlung 2009 der GAG Immobilien AG

#### Fotovoltaik



Liebe Aktionäre,

wir haben im vergangenen Jahr damit begonnen, unsere Gebäude und deren Dächer dahingehend zu überprüfen, ob Maßnahmen der Solarenergie sinnvoll und rentierlich erbracht werden können. In der Westendstraße / Daimlerstraße in Bickendorf steht die erste Pilotanlage mit Fotovoltaik, die positive Effekte für die Umwelt und das Image bewiesen hat. Dieses Projekt erhielt den Umweltpreis vom Bundesumweltministerium Energiebalance und wurde vom Wirtschaftsministerium mit dem Programm „50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ gefördert. Die konservativen Renditeberechnungen wurden durch die tatsächlichen Ergebnisse übertroffen und eine Amortisationszeit von 16,8 Jahren errechnet. Diese positiven Ergebnisse inspirierten uns, weitere Projekte mit Fotovoltaik zu initiieren und umzusetzen.

Es wurde zunächst ein umfassendes Gebäudescreening durchgeführt. In Betracht kamen alle Gebäude, deren Dächer eine optimale Südausrichtung haben und nicht älter als 10 Jahre sind. Von den rund 6.000 GAG-Dächern kommen für Fotovoltaikanlagen rund 10% in Frage. Davon sind die Hälfte Flachdächer, die zunächst zurückgestellt wurden, da hierfür ein höherer Aufwand erforderlich ist.

2008 wurden dann insgesamt 43 Fotovoltaikanlagen mit einer Leistung von 1 Megawatt/Peak errichtet. Die Einspeisevergütung für Anlagen, die den Betrieb 2008 aufnahmen, liegt bei 46,74 Cent je Kilowatt.

Darüber hinaus plant die GAG weitere Anlagen zu projektieren. Insgesamt könnten weitere 1,2 Megawatt im Verlauf des Jahres durch 50

bis 60 Anlagen hinzukommen. Entsprechende Investitionsanträge wurden vorgelegt. Die Einspeisevergütung ab 2009 beträgt für 20 Jahre 43,01 Cent. Da die Module deutlich preiswerter wurden, rechnen sich auch diese Fotovoltaikanlagen ähnlich gut mit Renditen zwischen 8 und 9%.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nach wie vor ist der Bedarf an subventionierten Wohnraum, insbesondere in der Stadt Köln, erheblich. Mehr als 40% der Deutschen haben ein Anrecht auf einen so genannten Wohnberechtigungsschein und damit auf geförderten Wohnraum. Vor allem die ältere Bevölkerungsgruppe hat Probleme sich bedarfsgerecht am freien Wohnungsmarkt zu versorgen. Trotz guter Fördermöglichkeiten, im Jahr 2008 wurden rund 1 Milliarde Euro in Nordrhein-Westfalen an Fördergeldern bewilligt, engagieren sich private Investoren kaum mehr, geschweige denn die Private Equitygesellschaften. Die negativen Erfahrungen durch auslaufende Bindungen und sich explosionsartig entwickelnde Mieten bei Neuvermietung haben ihre Spuren am Kölner Wohnungsmarkt hinterlassen. Hier wurde in Zusammenarbeit mit dem Haus- und Grundbesitzerverein und der Interessengemeinschaft der Kölner Wohnungsunternehmen eine Belegungsvereinbarung erzielt. Nur durch den Einfluss auf die Belegung hat auch der Vermieter die Möglichkeit, den sozialen Gegebenheiten im Objekt Rechnung zu tragen. Die Schicht der Menschen, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können, ist am Kölner Wohnungsmarkt sehr vielfältig. Menschen mit niedrigem

Einkommen, kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende oder ältere Menschen verlangen nach einem entsprechenden Wohnumfeld.

Hier sind in Zukunft Wege zu gestalten, um auch privaten Investoren die Möglichkeit zu geben in den geförderten Wohnungsbau zu investieren, um neben GAG den notwendigen Wohnraum für diese Bevölkerungsschichten auch in Zukunft zur Verfügung zu stellen. In Spitzenzeiten waren es in der Stadt Köln noch rund 110.000 Wohnungen. Heute verfügt die Stadt gerade einmal über 39.000 geförderte Wohnungen. Die Kooperationsvereinbarung, besser die Vereinbarung über das Belegungsrecht der Stadt Köln aus dem Jahre 2008 soll hier ein erster Schritt, für Anreize und Investitionen in den geförderten Wohnungsbau der Stadt sein.



Wesentlich für die Neubauten der GAG ist das Aufzeigen von zur Verfügung stehenden Grundstücken. War von dieser Stelle aus oftmals bemängelt, dass Grundstücke und Entwicklungsmöglichkeiten der städtischen Grundstücke nicht zur Verfügung stünden, stellen wir heute fest, dass nach intensiver Arbeit der letzten zwei Jahre ausreichend Angebote und Offerten der GAG gemacht werden, um auch künftig Wohnbauflächen zu kalkulierbaren und richtwertgleichen Preisen erfolgreich erwerben zu können. Mit dem Beispiel des Grünen Weges, der in der vergangenen Hauptversammlung erörtert wurde, wie auch das Projekt in Ostheim, Langendahlweg, prägt diese Entwicklungsmöglichkeit. Hierbei gilt es intelligent und zukunftsorientiert Grundstücke in wachsenden und entwickelnden Stadtteilen zu erwerben.

Neben den klassischen Aufgaben unserer Liegenschaftsabteilung haben sich gerade im zurückliegenden Jahr die Aufgabenschwerpunkte verändert und neue Herausforderungen ergeben. Bestandsan- und -verkäufe sowie die Entwicklung von Bauland und Brachflächen rücken in jüngster Zeit in den Vordergrund unseres Tagesgeschäftes und bestimmen maßgeblich die Entwicklung und beeinflussen unser Unternehmen. Die Bestandsverwaltung der nahezu 42.000 Wohnungen der Gesellschaft ist nach wie vor ein Hauptaufgabenbereich. Pflege und Fortschreibung der Grundbücher, katasterliche Aufgaben und auch Bestandsveräußerungen, vornehmlich des nicht zum Portfolio passenden Streubesitzes, gehören zum Tagesgeschäft, wie das Begründen von Baulasten und deren Fortführung im Baulastenverzeichnis.

Nach den umfangreichen Grundstücksankäufen des Jahres 2008 werden möglichst arrondierende Grundstückszukäufe mit insgesamt niedrigen Kaufpreisvolumina in 2009 getätigt. Der planmäßige Verkauf der so genannten Streubesitzobjekte aus dem Bestand wird fortgeführt und je nach Ergebnis von Analysen des Portfoliomanagements zielgerichtet ausgebaut. Dabei werden unrentable Anlageimmobilien ohne jegliche erfolgsversprechende Entwicklungsperspektiven von unserem Bestand getrennt.

Sämtliche zur Verfügung stehenden Objekte wurden geprüft und dann dem Verkauf zugeleitet. Der in 2008 begonnene Verkauf wird in 2009 weitestgehend abgeschlossen werden, so dass nur noch eine sehr geringe Anzahl von Objekten, vornehmlich in der Flusssiedlung in Höhenhaus, für den Verkauf zur Verfügung steht. Die Liste der bislang ausgewählten Objekte ist abgearbeitet, es ist zu überlegen, welche Objekte zukünftig in geeigneter Weise im Gebotsverfahren zum Verkauf außerhalb unseres Privatisierungsbestandes „Mieter werden Eigentümer“ angeboten werden.

Im Geschäftsjahr 2008 war insbesondere der Ankauf von Wohnungen von beträchtlichem Umfang. Das Gesamtvolumen der durch die Kaufverträge in 2008 zu zahlenden Kaufpreise lag bei rund 120 Mio. Euro. Dies verteilt sich mehrheitlich auf den Zuerwerb von ca. 800 Wohneinheiten. Nachfolgend werden die bedeutendsten, zum Teil erst im Geschäftsjahr 2009 umsatz- und ergebniswirksamen, Bestandszukäufe dargestellt.

## Ankauf von Grundstücken und Gebäuden



Siegstr.  
Köln-Rodenkirchen

Unkeler-/ Linzer Straße  
Gottesweg  
Köln-Sülz/Klettenberg



In Klettenberg wurden 143 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten erworben. Die Gesamtgröße der Grundstücke beträgt rund 9.700 qm und die erworbenen Mietwohnungen haben eine Gesamtfläche von rund 10.000 qm. Der hierfür zu entrichtende Kaufpreis für die Objekte an der Unkeler Straße, Linzerstraße und dem Gottesweg wurde bereits mit dem Kaufvertrag vom 28.2.2008 beschlossen. Die kalkulierte Rendite liegt bei rund 5,8%.

Über die Firma Corpus Serio wurden uns Bestandsimmobilien in Köln-Rodenkirchen an der Siegstraße / Mainstraße zum Kauf angeboten. Auch hier handelt es sich, wie bei den vorher aufgeführten Objekten, um freifinanzierten Wohnraum von 93 Wohneinheiten. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 6.500 qm, die Grundstückfläche beträgt rund 11.500 qm. Der Kaufvertrag wurde am 14.10.2008 geschlossen. Die kalkulierte Rendite liegt hier bei rund 5,6%.

## Ankauf von Grundstücken und Gebäuden



Frankenthaler Str.  
Köln-Bilderstöckchen

Frohnhofstr. und Am Pisterhof  
in Köln-Ossendorf



In Köln-Bilderstöckchen konnten im vergangenen Jahr insgesamt 22 freifinanzierte Wohneinheiten erworben werden. Der Kaufvertrag vom 5.6.2008 umfasst eine Grundstückgröße von 1.400 qm und eine Wohn- und Nutzfläche von 1.600 qm. Die Immobilie war grundsaniert, das Dachgeschoss wurde zuvor ausgebaut und neuer Wohnraum geschaffen. Auch hier liegt die Rendite über 5,6%.

Das größte, zusammenhängende Wohnungsportfolio mit insgesamt 476 öffentlich geförderten Wohnungen wurde am 24.9.2008 durch Kaufvertrag an drei verschiedenen Standorten im Stadtgebiet Köln erworben. Die Objekte wurden allesamt mit dem 1.1.2009 in unseren Wohnungsbestand übernommen. Die Kaufpreiszahlung erfolgte erst in diesem Geschäftsjahr.

In Köln Ossendorf wurde dann ein Teilportfolio von 142 Wohnungen mit einer Grundstücksfläche von 10.800 und einer Wohnfläche von rund 11.000 qm erworben. Die Objekte wurden im Jahre 1993 erstellt und befinden sich in einem technisch wie optisch einwandfreien Zustand.

Hauptversammlung 2009 der GAG Immobilien AG

**Ankauf von Grundstücken und Gebäuden**



Post- und Hauptstr.  
Köln-Porz



Kalk-Mülheimer Str.  
Köln-Buchforst



Rahmenbedingungen Bericht Geschäftsjahr 2008 Besonderheiten Resümé

19

Auch in Köln-Buchforst mit rund 100 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte befindet sich das Objekt in unmittelbarer Nähe unserer eigenen Bestände und wurde in den Jahren 1993 und 1994 errichtet. Hier beträgt die Grundstücksgröße rund 10.200 und die Wohnfläche rund 7.800 qm.

Das letzte Teilportfolio aus dem Gesamtpaket befindet sich in Köln-Porz mit geförderten Objekten aus den Jahren 1995 bzw. 1997. Hier wurden 234 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte mit einer

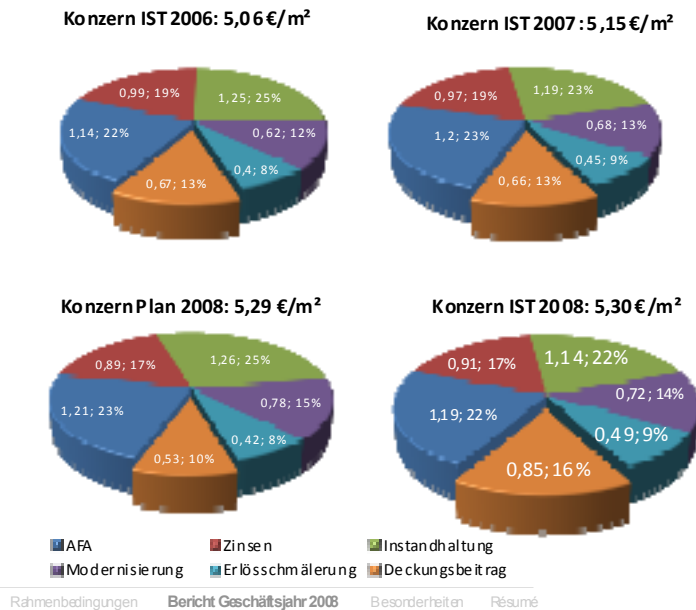
Grundstücksgröße von rund 19.000 und einer Nutzfläche von rund 20.300 qm angekauft.

Alle Teilportfolien befinden sich in unmittelbarer Umgebung unserer Bestände und können von den jeweiligen Geschäftsstellen optimiert bewirtschaftet werden.

Die kalkulierte Gesamtrendite, bezogen auf alle 3 Objekte, liegt bei rund 5,1%.

Wir werden auch in der Zukunft versuchen, opportunistisch Wohnungspakete, die in Köln angeboten werden, sei es wie in diesem Fall von Privateigentümern als auch von Privat Equity erworbenen Wohnungsgesellschaften, vor dem Hintergrund unserer Wachstumsstrategie zu erwerben. Zusammenfasst konnten wir im Geschäftsjahr 2008 Grundstücksflächen mit einer Größe von 208-tausend qm sowie 249 Wohnungsbestände im Großraum Köln mit einer insgesamt zu vermietenden Fläche von 23-tausend qm erwerben.

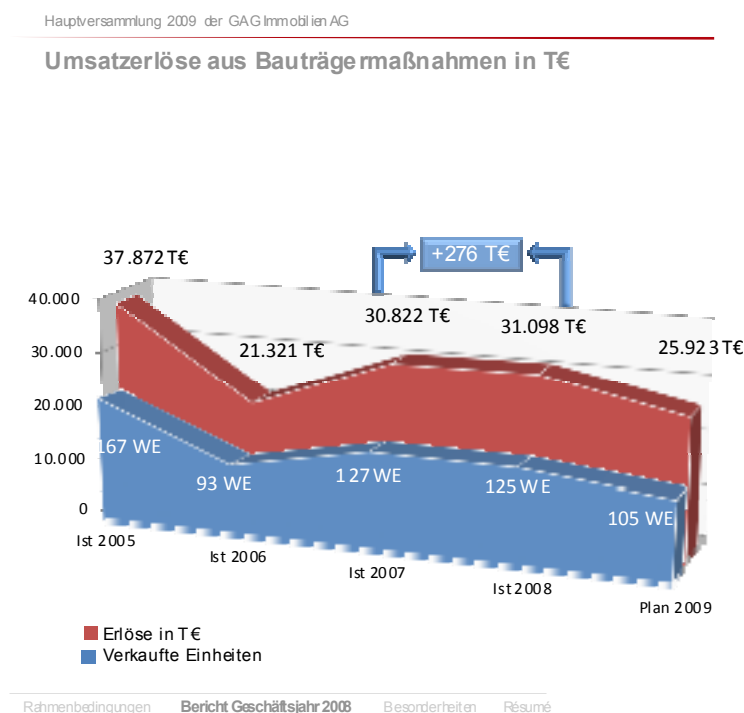
## Deckungsbeitrag Konzern Sollmiete



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Darstellung unserer Deckungsbeiträge, die sich aus den wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten des GAG Konzern ergeben, möchte ich Ihnen verdeutlichen, dass seit dem Geschäftsjahr 2006 kontinuierlich steigende Deckungsbeiträge erzielt werden konnten. Der Deckungsbeitrag des Konzerns in 2008 bei einer Sollmiete von 5,30 Euro betrug 85 Cent je qm. Wesentlicher Faktor ist, neben der Optimierung der wohnungswirtschaftlichen Prozesse, die gute Finanzierungsmöglichkeit des Unternehmens als auch der verringerte Ansatz von Instandhaltungsaufwendungen und Erlösschmälerungen. Im Geschäftsjahr 2008 konnte nach Abzug der Abschreibung auf Mietforderungen, Mietnächlässen und Erlösschmälerungen die **Istmiete** von 4,91 Euro gegenüber dem Vorjahr um 12 Cent gesteigert werden. Das Segmentergebnis der Immobilienbewirtschaftung war und ist der Ergebnisträger des Konzerns. Der wesentliche Anstieg des

Deckungsbeitrages ist begründet durch eine überproportionale Steigerung der Sollmiete, die die leicht ansteigenden Mietausfälle und Abschreibungs- und Zinsaufwandssteigerungen überdeckte. Der deckungsbeitragsmindernde Faktor ist, wie in den Vorjahren auch, der Anteil der Modernisierungsaufwendungen mit rund 1,19 Euro je qm bzw. 22% der gesamten Sollmieteinnahmen. Die Aufwendungen für Instandhaltung betragen im Jahre 2006 noch 1,25 Euro und haben sich über das Jahr 2007 mit 1,19 Euro im Geschäftsjahr 2008 auf 1,14 Euro pro qm leicht vermindert.



Meine Damen und Herren,

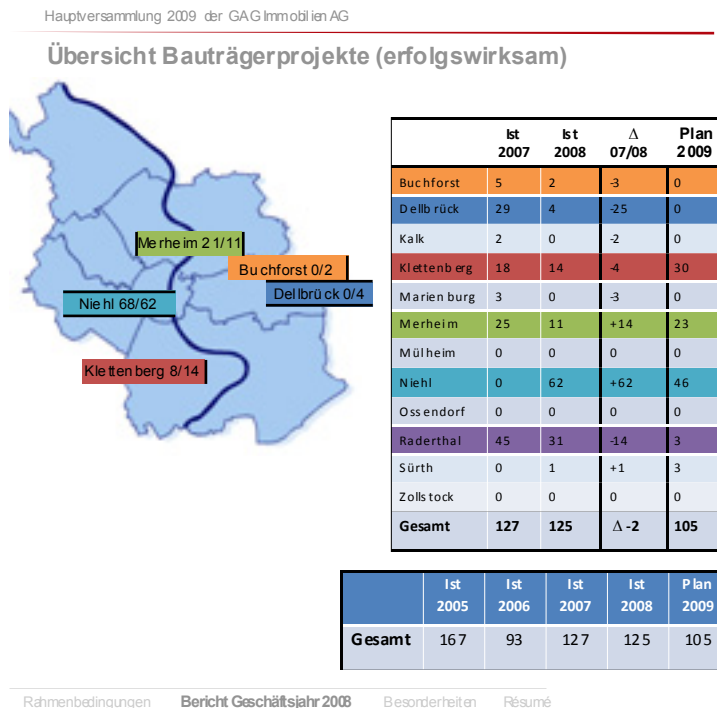
vom Geschäftsfeld Wohnungswirtschaft zum Segment unserer Bauträgermaßnahmen. Wie in den vergangenen Jahren, so war auch in 2008 der Verkauf entwicklungsfähiger Flächen im Madaus Gelände in



Köln-Merheim von permanenter Bedeutung. Die im Jahre 2007 festgelegte Strategie, möglichst kurzfristig die nicht als Bauträgermaßnahmen verwertbaren Grundstücke auch Investoren anzubieten, hat sich als erfolgreich dargestellt. Der Abverkauf an nicht konkurrierende Bauträgerunternehmen im Niedrigpreissegment entspannt deutlich spürbar die Liquiditäts- bzw. Zinsaufwandsposition unserer für den Zweck der Veräußerung errichteten Tochtergesellschaft GBA in Merheim. Die Darstellung der Umsatzerlöse aus den Bauträgermaßnahmen im Zeitverlauf von 2005 bis 2008 zeigt, dass mit einem Gesamtumsatz von 31,1 Mio. Euro, in dem unbebaute Grundstücke der GBA, nicht jedoch Verkäufe aus dem Anlagevermögen enthalten sind, eine leichte Erhöhung dem Vorjahr. Bei der Betrachtung der einzelnen Veräußerungsmaßnahmen, errichteter und im Geschäftsjahr 2008 auch wirtschaftlich übergebener Bauträgermaßnahmen sind wir mit dem Ergebnis zufrieden. Eine Stabilität ist hier über die letzten Jahre erreicht worden.

Auf dem Madaus Gelände sind bislang 35-tausend qm realisierte Bauträgermaßnahmen veräußert, weitere rund 30-tausend qm durch eigene Bestandsmaßnahmen der GAG bebaut und insgesamt über 10.400 qm an dritte Investoren für Bauträgerobjekte erfolgreich veräußert worden. Unter Abzug der eigenen Bestandsfläche für die Kindertagesstätte verbleibt auf dem rund 110-tausend qm großen Areal eine noch zur Verfügung stehende bebaubare bzw. zu Veräußerungszwecken dienliche Fläche von über 30-tausend qm. Wir werden sowohl im Geschäftsjahr 2009 als auch in den nächsten 2

Folgejahren versuchen, diese Flächen einer Bebauung zuzuführen oder über dem Buchwert zu veräußern.

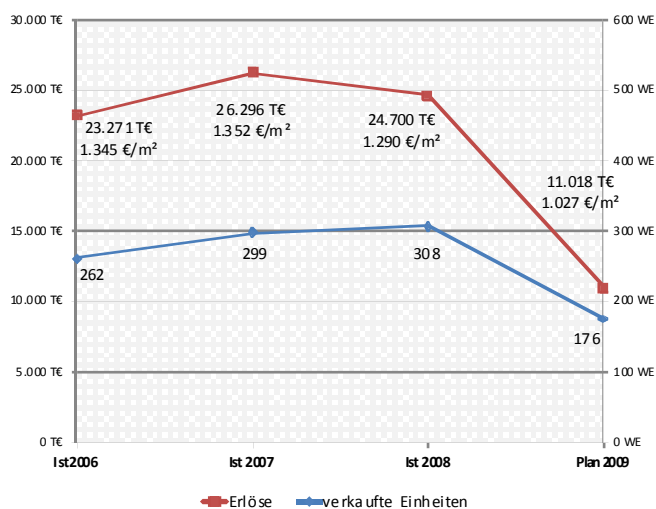


Mit 125 wirtschaftlich übergebenen Einheiten war insbesondere unsere Bauträgermaßnahme in Niehl mit 62 Einheiten herausragend. Die ersten Bauabschnitte wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr fertig gestellt und die verkauften Einheiten konnten an die Erwerber übergeben werden. Die Nachfrage nach Wohneigentum an diesem Standort ist auch weiterhin ungebrochen. Die Vermarktung des zweiten Bauabschnittes mit 16 Einfamilienhäusern und 33 Eigentumswohnungen wurde bereits, aufgrund der großen Nachfrage, zeitlich vorgezogen und auch hier wurden trotz deutlich gestiegener Verkaufspreise bereits alle Einfamilienhäuser und einige Eigentumswohnungen veräußert. Die Fertigstellung des zweiten

Bauabschnittes erwarten wir für Ende des Geschäftsjahres 2009. Auch in Merheim konnten mit 11 Übergaben weitere Verkäufe fristgerecht übergeben und zum Ergebnis des Bauträgergeschäftes beitragen.

Wir können festhalten, dass im Geschäftsjahr 2008 die Nachfrage nach Wohnungseigentumsbildung in zentralen und urbanen Lagen Kölns andauernd war. Auch der Trend, dass junge Familien und die ältere Generation wieder in die Urbanität ziehen ist anhaltend. Die Infrastruktur und das in Köln einzigartige städtische Flair heben die Preisdifferenzierungen bei den Kunden auf. Wir haben unser Angebot an unseren Standorten differenziert und bereits 161 Notarverträge für unsere insgesamt 233 im Bau befindlichen Maßnahmen realisiert. Die Konzeption von energetisch unterstützter Bauweise, wie in Niehl als auch das Beispiel Solaranlagen und Solarthermie, lassen uns für das Bauträgergeschäft der Zukunft eine Perspektive in unserem Konzern und einen positiven Ergebnisbeitrag im Geschäftsfeld sehen. Wenn auch im Verhältnis zum Segment Wohnungswirtschaft mit geringen Beiträgen, werden wir sowohl auf unseren eigenen Flächen als auch kleineren Baugebieten zur Erhöhung der Eigentumsquote einen geringen Teil und zur Verbesserung der Durchmischung unserer Quartiere einen großen Beitrag leisten können.

## Privatisierung Konzern



Rahmenbedingungen Bericht Geschäftsjahr 2008 Besonderheiten Resümé



23

Wie Sie vielleicht unserem Geschäftsbericht entnehmen konnten, haben wir unsere Segmentberichterstattung um die Privatisierung erweitert. Das bislang unter nicht zugeordnetem Posten ausgewiesene Geschäftsfeld der überwiegend an Mieter durchgeführten Privatisierung erhält so auch eine berechnete Bedeutung als nachhaltig tragende Säule der Liquidität und Ergebnisentwicklung im Konzern. Im Gesamtgebiet der Stadt Köln wurden im Jahre 2008 gebrauchte Eigentumswohnungen im Durchschnitt für 1.763 Euro je qm angeboten, das waren 2,5% mehr als im Vorjahr. Da es sich hier um Standorte von hoher Wirtschaftskraft und steigenden Einwohnerzahlen handelt, ist im Allgemeinen auch nicht mit einem Rückgang der Immobilienpreise zu rechnen. Vor diesem gesamtwirtschaftlichen Hintergrund entwickelte sich unsere Wohnungseigentumsverwaltung und Mieterprivatisierung durchweg positiv. Die Aufstellung als eigenständige Abteilung vor nahezu 2 Jahren hat sich rückblickend voll und ganz bewährt. Die Handlungsfähigkeit, die

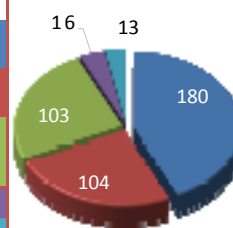
Qualität und die Wahrnehmung außerhalb der GAG haben sich deutlich gesteigert. Insgesamt werden durch die WEG-Verwaltung derzeit über 6.900 Wohneinheiten betreut. Alle 123 Eigentümerversammlungen wurden fristgerecht durchgeführt und Abrechnungen erstellt. Auch der erste und zweite Bauabschnitt des eben erwähnten Niehler Baugrundstückes auf dem ehemaligen Siemensgelände wird von dieser Abteilung betreut. Nicht nur durch die Wärmepumpenanlage, sondern auch durch die Komplexität der zugeordneten, rechtlich aber selbstständigen Einfamilienhäuser ist diese Anlage eine verwaltungs- und EDV-technische Herausforderung. Für das seit 2003 im Rahmen einer strategisch ausgerichteten Bestandsprivatisierung gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ konnten auch im Geschäftsjahr 2008 erfreuliche Veräußerungen und Erlöse erzielt werden. Mit insgesamt 308 Bestandswohnungen konnten 24,7 Mio. Euro Erlöse generiert und ein Ergebnisbeitrag von 17,5 Mio. Euro erzielt werden. Der entsprechende Erlös pro qm Wohnfläche verharrte nahezu auf rund 1.300 Euro. Die leicht rückläufig geplanten Veräußerungen und Erlöse wurden im Wesentlichen in den linksrheinischen Stadtteilen Zollstock, Mauenheim sowie Humboldt-Gremberg erzielt. Aus dem Gesamtpaket der zur Veräußerung stehenden insgesamt 3.800 Wohneinheiten wurden seit Beginn der Maßnahme rund 1.770 Einheiten, entsprechend 46%, ertragsstabilisierend für den Konzern und insbesondere an heute zufriedene Mieterwerber übergeben. Kaufpreise von etwa 147 Mio. Euro wurden dabei Erlöst und im Mittel 1.298 Euro pro qm erzielt. Trotz der Wirtschaftskrise gehen wir davon aus, dass Wohnimmobilien insbesondere im Ballungsraum Köln weiter gut nachgefragt bleiben. Hier

sind wir mit unseren Produkten und dem sehr guten Image der GAG im Vergleich zu anderen Akteuren in diesem Geschäftsfeld im Vorteil. Gerade die Wohnungsprivatisierung bedarf ein hohes Maß an Vertrauen, um die in der Vergangenheit und von uns in der Zukunft gewünschten Erfolge erzielen zu können. Ursächlich hierfür sind die konstanten Verkaufsquoten und die stabilen Kaufpreise, die Kostensenkungen bei rechtlichen und technischen Aufbereitungskosten der Verkaufsobjekte sowie die Reduzierung allgemeiner Vertriebskosten der Privatisierung. Die organisatorischen Verkaufsprozesse werden weiter optimiert, so dass wir an einen über dem konservativen Plan liegenden Ausgang des Geschäftes in 2009 glauben.

Hauptversammlung 2009 der GAG Immobilien AG

### Personalbestand Konzern (31.12.2008)

	Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	Ist 2008	Δ 2007 - 2008	Plan 2009
Hauptverwaltung	153	157	175	<b>180</b>	5	187
Geschäftsstellen	94	99	98	<b>104</b>	6	104
Hausmeister / Gewerbl. Mitarbeiter	96	104	107	<b>103</b>	-4	104
Azubi	12	16	15	<b>16</b>	1	16
Projekt „Neue Arbeit im Quartier“	-	-	11	<b>13</b>	2	13
<b>Gesamt</b>	<b>355</b>	<b>376</b>	<b>406</b>	<b>416</b>	<b>10</b>	<b>424</b>
Vollzeitzivalenz		349,7	378,6	<b>389</b>	10,4	
Ø Beschäftigte	362	367	395	<b>413</b>	18	



In der Statistik nicht enthalten sind nur die Arbeitsverhältnisse und Elternzeit

Rahmenbedingungen Bericht Geschäftsjahr 2008 Besonderheiten Resümé



24

Die GAG Immobilien AG zählt, verehrte Damen und Herren, zu den traditionsreichen und leistungsstärksten Wohnungsunternehmen in Köln.

Die Maxime unseres Handelns ist die Übernahme nachhaltiger Verantwortung für unsere Kunden, das Unternehmen und selbstverständlich auch für unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Für die Praxis bedeutet dies, die spezifischen Herausforderungen der Zeit möglichst früh zu erkennen und aktiv aufzugreifen. Hierfür benötigen wir geschultes Fachpersonal zur richtigen Zeit am richtigen Platz. Aus diesem Grund hat gerade die Berufsausbildung in unserem Unternehmen einen sehr hohen Stellenwert. Um junge Menschen für die Ausbildung zum Immobilienkaufmann bzw. -kauffrau zu begeistern, unternehmen wir daher unterschiedlichste Aktivitäten. Im Vordergrund steht für uns selbstverständlich die Qualität der Ausbildung. Wir haben uns daher sehr gefreut, als im vergangenen Jahr unser Unternehmen durch die IHK Köln für herausragende Leistungen in der Berufsausbildung besonders ausgezeichnet wurde. Ebenso erfreut waren wir als eine unserer Auszubildenden, die mit der Gesamtnote „sehr gut“ abschließen konnte, eine Auszeichnung der IHK erhielt. Neben weiteren Aktivitäten, wie Ausbildungsmessen, nehmen und organisieren wir Messeauftritte oder Workshops als willkommene Treffpunkte zur Mitarbeitergewinnung. Durch entsprechende Flyer oder attraktive Videos gelingt es uns das Interesse der jungen Menschen für eine Ausbildung in unserem Unternehmen zu wecken und im Wettkampf um die Qualität der zukünftig immer weniger werdenden Jugendlichen zu gewinnen. Nicht zuletzt bemühen wir uns, durch enge Kooperationen mit Kölner Schulen Werbung für eine Ausbildung in unserem Unternehmen zu machen. Ziel ist es, Qualitätsstandards von außen an die Schulen heranzutragen und hierdurch Leistungsanreize für die Schulen zu setzen. Mit der Neuordnung

des Ausbildungsberufes Immobilienkaufmann und –kauffrau zum 1.1.2008 hat die Wohnungswirtschaft den ersten Schritt getan, sich den Herausforderungen der Zeit zu stellen. Sowohl inhaltlich als auch strukturell hat man durch Neuordnung auf die rasanten Veränderungen der Wohnungswirtschaft und Kapitalmärkte sowie der Unternehmensumgebung der Immobilienwirtschaft reagiert, die sich in den letzten Jahren vollzogen haben. Im Kampf um die besten Köpfe sehen wir uns mit unserer Personalarbeit in der Pool Position der Kölner Wohnungsunternehmen.

Die umfangreiche Qualifizierung der Mitarbeiter, die nach der Ausbildung durch Fort- und Weiterbildung gelerntes Wissen vertiefen, ist ein umfassender Ansatz, im modernen und innovativen Dienstleistungsbetrieb schnell und unbürokratisch zu handeln. Ausgezeichnet durch hohe Kompetenz, transparente Prozesse und eine zukünftig offene Kommunikation werden wir nachhaltig auch für die Zufriedenheit unserer Kunden sorgen können. Die zum Jahresende 416 beschäftigten Mitarbeiter, die überwiegend in Geschäftsstellen und „vor Ort“ ihre Tätigkeiten in unseren Wohnsiedlungen und Quartieren durchführen, sind mit hoher Zufriedenheit und Motivation im Dienste der Kunden täglich ansprechbar. Kundenzufriedenheit erreichen wir nur durch motivierte Mitarbeiter, die sich im Unternehmen wohl fühlen.

Im Projekt „Neue Arbeit im Quartier“ beschäftigte Mitarbeiter tragen durch ihre Servicetätigkeiten zusätzlich zu den insgesamt über 100 professionellen Hausmeistern wesentlich zu unserem positiven Image und einem guten sozialen Miteinander in den einzelnen Siedlungen bei. Der



inzwischen auch von der Managerzeitung zitierte Begriff des Quartiers Samariters, ist höchst aktuell. So auch in der GAG, wo er sich in unseren Beständen hilfreich und sozial engagiert, hat dies sowohl für Mieter als auch für das Unternehmen viele positive Effekte.

Die vom Vorstand eingeleiteten Maßnahmen hinsichtlich der Verbesserung des Controllings, Verstärkung des Service in den Quartieren und Setzung von Qualitätsstandards haben zu Personalanpassungen geführt. Die internationalen Rechnungslegungsvorschriften machen einen erhöhten Aufwand in den Abteilungen Finanzmanagement, Controlling und Rechnungswesen erforderlich. Auch der Aufbau der kaufmännischen internen Revision und damit verbunden die Weiterentwicklung der bestehenden internen Kontrollsysteme führte zum Anwachsen des Personals. Die Schaffung einer neuen Abteilung Sozialmanagement sowie die Erweiterung des Bereiches Grünflächenmanagement und das Projekt „Neue Arbeit im Quartier“ haben unseren Personalbestand von durchschnittlich 395 Beschäftigten in 2007 auf 413 Beschäftigte erhöht.



Erlauben Sie mir an der Stelle einen Exkurs und damit verbunden eine Berichterstattung über unser inzwischen als eigenständige Abteilung agierendes Sozialmanagement.

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

Mit der Überschrift „Soziales Engagement hilft Kosten reduzieren“, titelt nahezu jede Immobilien-Fachzeitschrift in diesen Tagen. Für uns ist ein gut funktionierendes soziales Management mit den Bausteinen soziale

Dienstleistungen, Quartiersentwicklung, Veranstaltungen und Events unabdingbar geworden und hilft - nicht als Kostenfaktor betrachtet – sondern mit gezielten Angeboten, die Kosten unserer wohnungswirtschaftlichen Arbeit zu reduzieren.

Sozialmanagement setzt betriebswirtschaftliche Aufgaben und Rentabilitätsaspekte im Rahmen einer aktiv gesteuerten und integrierten sozialen Stadtteil- und Quartiersentwicklung fort und versucht Synergieeffekte zwischen den beiden Aspekten herzustellen. Attraktivität und damit die Vermietbarkeit von Wohnungsstandorten sind eng an gut funktionierende soziale Einrichtungen und Angebote geknüpft. Ist das nicht der Fall, führen hier Mängel an sozialen Strukturen und Mangel an Hilfestellungen häufig zu Kosten und Aufwandspositionen. Beispielsweise die mutwilligen Zerstörungen an Gebäuden und Einrichtungen, die Verschmutzungen des Wohnumfeldes, Vermüllung oder Nachbarschaftskonflikte mit entsprechenden Beschwerden und damit einhergehenden erhöhten Fluktuation.

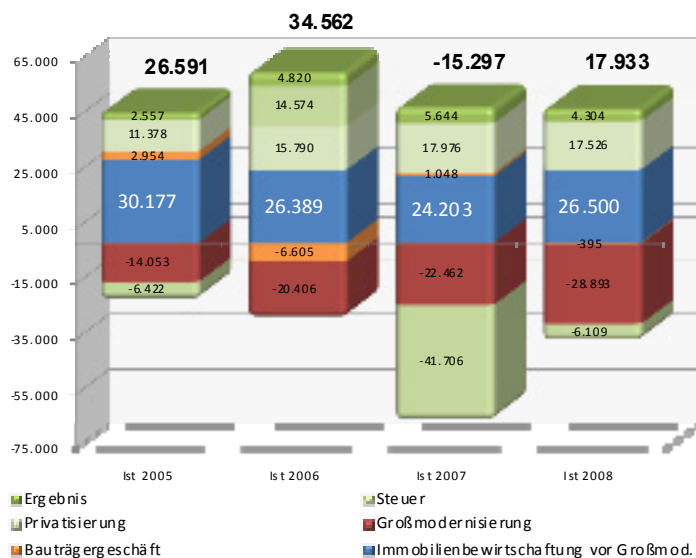
Unser Ansatz war und ist, diesen Entwicklungen frühzeitig entgegen zu wirken und präventiv erst gar nicht entstehen zu lassen. Kosten also zu sparen und über die Bestände hinaus gesamtgesellschaftliche Stabilisierung und positive Entwicklungen herbeizuführen. Die Schwerpunkte unseres Sozialengagements spiegeln die aktuellen sozialen Probleme in unseren Beständen wider. Arbeitslosigkeit, Überschuldung, Jugendkriminalität, Vereinsamung und Generationskonflikte stellen nicht nur die Gesellschaft, die Stadt Köln, sondern insbesondere uns, die GAG, immer wieder vor neue Herausforderungen. Oberstes Gebot des sozialen

Engagements ist die hohe Kundenzufriedenheit zu erhalten und Mieterwechsel weit möglichst zu vermeiden. Niedriger Leerstand und wenige Vandalismusschäden sind unsere Messlatte. Ein Bündeln von Maßnahmen und richtigen Partnern vor Ort helfen uns, Lösungen für diese Aufgaben zu finden. Zahlreiche Projekte und Aktivitäten wurden bereits umgesetzt, wie beispielsweise attraktive Angebote für Kinder und Jugendliche in den Bereichen Sport, Musik, Kunst und Freizeit. Diese Maßnahmen dienen nicht zuletzt der Gewaltprävention. In allen vorgenannten Bereichen arbeitet die GAG eng mit Trägern, Verbänden, Vereinen und Schulen in den jeweiligen „Veedeln“ zusammen. Einige dieser Projekte, welche sich auch um den kreativen Umgang mit Konflikten beschäftigen, werden Sie unserem diesjährigen Geschäftsbericht entnommen haben. Auf die oft gestellte Frage, inwieweit hier Kosten auf das Unternehmen zukommen oder Aufwendungen, die mit diesen Maßnahmen erspart werden können, ist nur schwer eine Antwort zu finden. Letztendlich steht dem Sozialmanagement in unserem Hause ein Betrag von rund 700-tausend Euro für die unzähligen Projekte in unseren 11 Geschäftsstellen zur Verfügung. Wir sind jedoch der festen Überzeugung, dass mit diesen Mitteln erhebliche Kosteneinsparungen oder aber auch erst Mieterträge auf dem jetzigen und zukünftig steigenden Niveau erzielbar sind. Wir sind weiter der festen Überzeugung, dass das soziale Engagement zu einer gesamtgesellschaftlichen, ebenso wie zu einer betriebswirtschaftlichen, Notwendigkeit geworden ist. Dabei beginnt die Verantwortung für uns mit der Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen mit preisgünstigem Wohnraum und reicht bis hin zur Aufgabe einer integrierten sozialen

Quartiers- und Stadtentwicklung. Wohnungsunternehmen und dazu gehören in Köln insbesondere wir, sind damit nicht nur maßgebliche Akteure der architektonisch baulichen Prägung unserer Städte sondern auch zu unentbehrlichen Partnern in der sozialen Stadtentwicklung geworden. Die Unterstützung und Einrichtung von sozialen Infrastrukturen in unseren Quartieren wirkt sich mittelbar positiv auf die Rentabilität der Bestände aus. So sind zum Beispiel Beratungen, die den Mietern bei persönlichen und finanziellen Schwierigkeiten Hilfe bieten, ein wirksames Mittel gegen das Anwachsen von Mietrückständen oder kostspieligen Räumungsklagen. Es gilt, soziale Schieflagen zu erkennen und vorzeitig zu beseitigen.

Der wirtschaftliche Aspekt sozialen Engagements bezieht sich primär auf die Erhaltung und Steigerung der Rentabilität unseres Unternehmens. Soziale Investitionen in die eigenen Wohnquartiere werten unsere Siedlungen auf und erhöhen damit die Kundenzufriedenheit. Zufriedene Mieter sind eine essentielle Voraussetzung und letztendlich der Garant für die Wirtschaftlichkeit der GAG.

## Segmentberichterstattung Konzern



Rahmenbedingungen Bericht Geschäftsjahr 2008 Besonderheiten Resümé

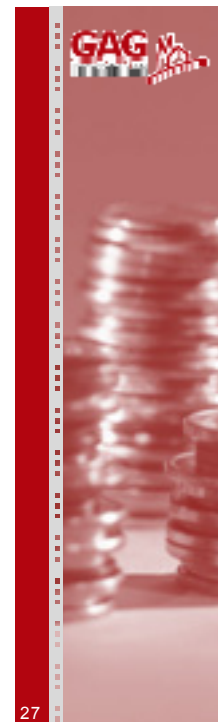
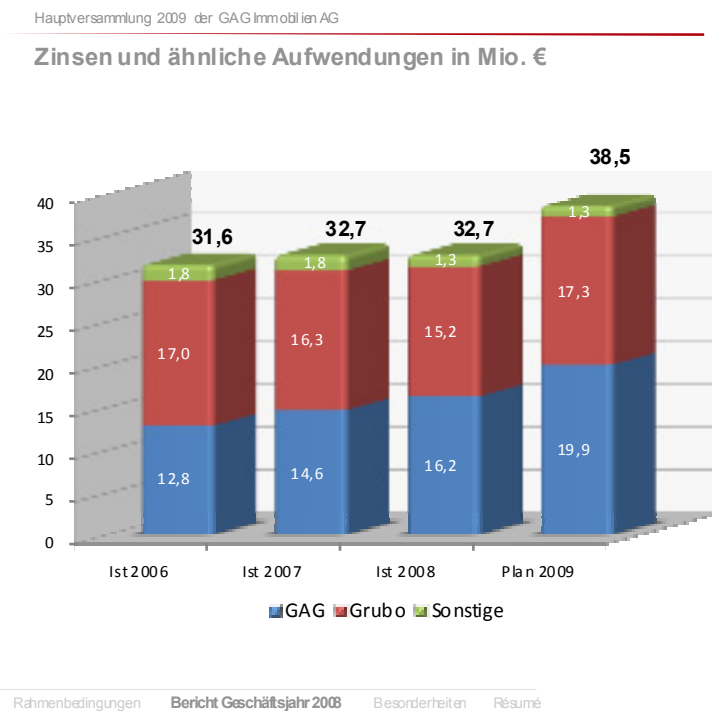


Sehr geehrte Anteilseigner,

wie bereits zur Tradition geworden, möchte ich an dieser Stelle die betriebswirtschaftlichen Aufwendungen und Erträge und deren Auswirkungen auf unsere Segmente Wohnungsbewirtschaftung, Bauträgermaßnahmen und Portfoliomanagement in Form der Segmentberichterstattung als des GAG Konzerns eingehen. Musste im vergangenen Geschäftsjahr in der Hauptversammlung noch von einem Verlust von 15,3 Mio. Euro, im Wesentlichen geprägt durch steuerliche Effekte, latente Steuern und der Vorsorge für die EKO2-Abschlagsteuer, berichtet werden, so können wir für das abgelaufene Geschäftsjahr 2008 ein Gesamtergebnis des Konzerns von +17,9 Mio. Euro darstellen. Erfreulich sind insbesondere die anwachsenden Ergebnisbeiträge unseres Kerngeschäftes der Wohnungswirtschaft von 24,2 auf 26,5 Mio. Euro. Darüber hinaus haben ein nahezu gleich bleibender Ergebnisbeitrag der

Privatisierung von rund 17,5 Mio. Euro sowie die positiven Finanzeffekte von 4,3 Mio. Euro zu diesem guten Ergebnis beigetragen.

Ergebnis belastend und mit einem deutlichen Anstieg haben sich die Aufwendungen der Großmodernisierung von 22,5 auf 28,9 Mio. Euro ausgewirkt. Daneben stehen mit 6,1 Mio. Euro negative steuerliche Effekte im Geschäftsjahr 2008, überwiegend durch latente Steuern.



Auch im vergangenen Jahr ist es uns gelungen, eine weitere Reduzierung der Finanzmargen durch intensive Bankenverhandlungen zu erreichen. Bei nahezu gleichem Stand der Zinsaufwendungen in Höhe von 32,7 Mio. Euro wurden für das umfassende Neu- und Modernisierungsprogramm der Unternehmensgruppe der GAG am Kapitalmarkt Langfrist- und Einzeldarlehen platziert.

Das Geschäftsjahr 2008 war im Bereich der Finanzierung im Wesentlichen gekennzeichnet durch die Aufrechterhaltung der laufenden Finanzierungsaktivitäten, der Ankaufsfinanzierung, der weiteren Bereinigung unseres Darlehensportfolios und insbesondere durch die außerordentlichen Vorgänge wie der IFRS Darlehensbewertung, die wesentliche Teile der Kapazitäten in Anspruch nahm. Auch die Finanzkrise, die weltweit gravierende gesamtwirtschaftliche Auswirkungen und eine nachhaltige Änderung unserer Finanzierungslandschaft bewirken wird, hat uns intensiv beschäftigt.

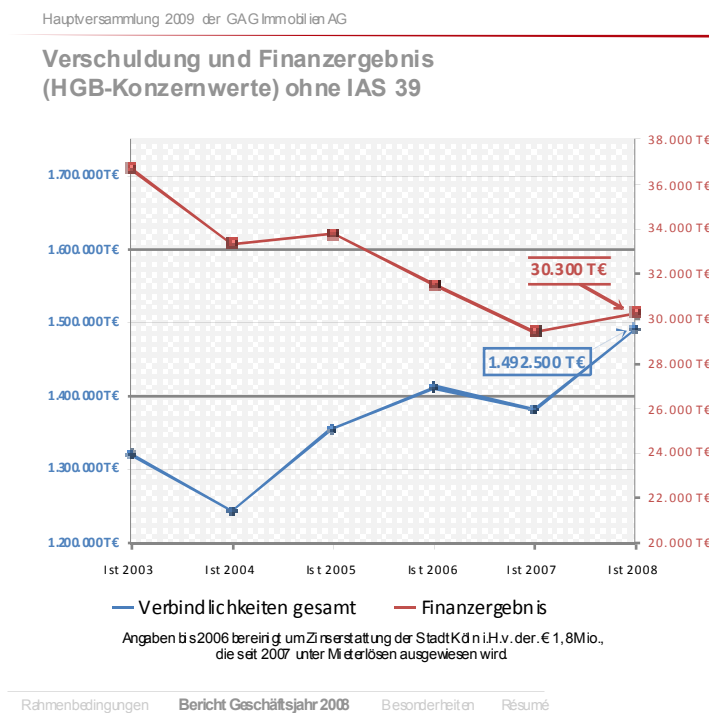
Wie bereits in den Vorjahren wurden dabei ausschließlich zinssubventionierte Kreditmittel der Wohnbauförderungsanstalt des Landes in Höhe von 32,9 Mio. Euro und der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von 31,1 Mio. Euro mit einem Durchschnittszinssatz von nur 3,65% für unsere Neubauvorhaben und das umfangreiche Modernisierungsprogramm aufgenommen.

Die Änderungen unseres Darlehensportfolios sind insbesondere durch Prolongationen von 18 Darlehen in Höhe von 10,6 Mio. Euro als auch durch Rückführung zu Zinsbindungsenden von 22 Darlehen in Höhe von 14,5 Mio. Euro sowie die eben erwähnten KfW-Abschlüsse gekennzeichnet.

Die GAG hat vor dem Hintergrund der im langfristigen Vergleich ausgesprochenen günstigen Zinssituation im Herbst 2008 und auch zu



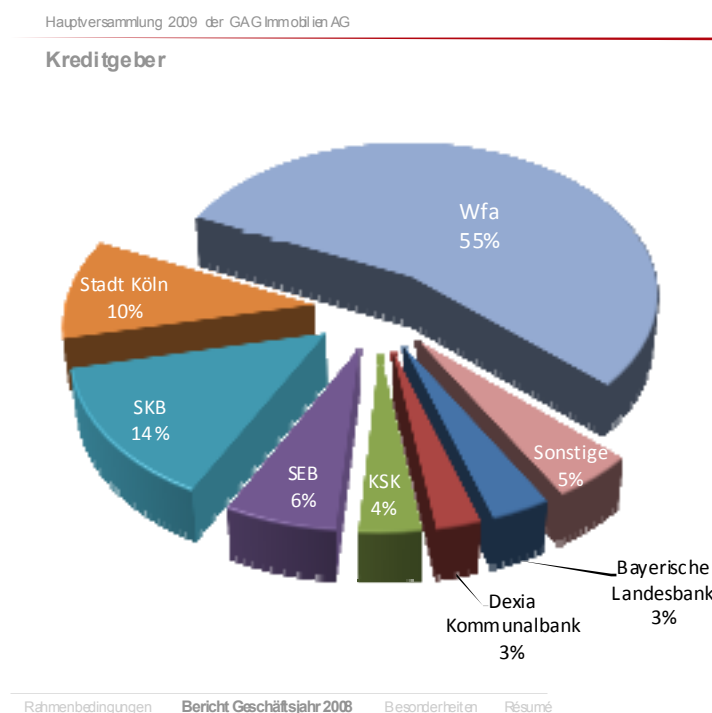
Beginn 2009 die Möglichkeit zur Zinssicherung von erst in der Zukunft aus der Zinsbindung laufenden Finanzierungsvolumen ergriffen und insgesamt Darlehen mit 58,9 Mio. Euro frühzeitig zu durchschnittlich 4,24% zinsgesichert.



Ganz wesentliche Teile des im laufenden Jahr 2009 zur Zinsprolongation anstehenden Kreditvolumens wurden damit auf einen erfreulich guten und unter Plan liegenden Zinsaufwand platziert.

Entsprechend der geschäftspolitisch gewollten Ausrichtung wurde der Finanzmittelbestand bereits Mitte des Jahres, spätestens mit den Ereignissen um die Lehmann Brothers Bank, deutlich reduziert, so dass die Unternehmensgruppe geringe Teile des gesamten Finanzierungsvolumens kurzfristig refinanziert.

Die Kurzfristverschuldung beträgt derzeit rund 60,0 Mio. Euro. Freie ungesicherte kurzfristige Kreditlinien bestehen derzeit darüber hinaus in Höhe von rund 75,0 Mio. Euro. Des Weiteren bestehen umfangreiche langfristige Kreditlinien.



Die Bonitätseinschätzung des Konzerns ist damit durchgängig als hervorragend zu bezeichnen, wie in umfangreichen Ratinggesprächen und den Margenverhandlungen mit den Banken konstatiert wurde. Durch die baubedingte Ergebnis- und Bilanzbelastung ist jedoch unverändert von einem weiter zunehmenden Kommunikationsbedarf auszugehen, dem nicht zuletzt durch verbesserte und umfangreiche externe Berichterstattung Rechnung getragen wird.

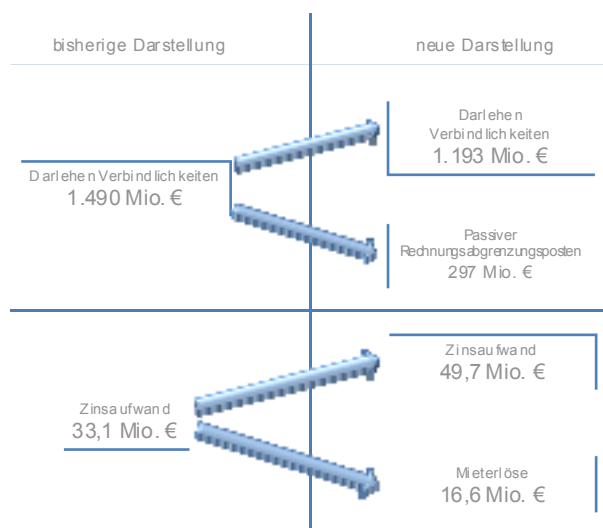
Wie seit Dezember 2008 zu erkennen, stehen den teils ganz massiv ausgeweiteten Margenansprüchen einzelner Banken auf der einen Seite die gesunkenen Langfristzinsen gegenüber. Das derzeitige Kreditvolumen von nahezu 1,5 Milliarden Euro verteilt sich im Wesentlichen auf 7 große Kreditgeber.

Per Saldo konnte die GAG die gegenwärtige Marktsituation für günstige Zinssicherungsmaßnahmen nutzen, so dass bislang insgesamt keine wesentliche Beeinträchtigung der Unternehmensgruppe festzustellen ist, sondern eher die realisierten Chancen überwiegen.

Auch die KPMG bestätigt auf Grund des konservativen Geschäftsmodells, dass sich die Finanzmarktkrise nicht als wesentliches Unternehmensrisiko konkretisiert hat. Jedoch wird durch die zukünftigen Darlehensneuaufnahmen die Gesellschaft erheblich zinsschwankungsabhängiger.

Aussagen zu ggf. in der Zukunft liegenden Bankenmargen und Zinsrisiken lassen sich derzeit nicht treffen.

## Darlehensbewertung HGB-IFRS



Über das Erfordernis der Darlehensbewertung gemäß IAS 39 wurde in der vergangenen Hauptversammlung berichtet. Buchhalterisch folgt hieraus eine äußerst komplexe Handhabung, deren Auswirkungen hier verdichtet dargestellt werden soll.

Bei Förderdarlehen sind die Subventionen bis Darlehensrückführung zu ermitteln, zu bewerten und gemäß dem eigentlichen Subventionsempfänger zu bilanzieren.

Subventionsempfänger ist über die Kostenmiete der Mieter, dem eine Mietverbilligung während der Darlehenslaufzeit zukommt.

Die Subventionen sind als Abgrenzungsposten in Höhe von 297 Mio. Euro zu passivieren. Die Darlehensschulden werden entsprechend auf 1,19 Milliarden Euro gekürzt. Die Bilanzsumme bleibt hiernach insgesamt weitgehend unverändert.

Über die Darlehenslaufzeiten wird der passivierte Betrag aufgelöst und als Zinsaufwand betrachtet.

Die dem Mieter zuzurechnenden Mieteinsparungen werden fiktiv als Mieterlöse gebucht.

In der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich per Saldo keine Ergebnisveränderung, wobei sich allerdings die Position Umsatzerlöse wesentlich aus der Hausbewirtschaftung um ca. 16,6 Mio. Euro und der Zinsaufwand im Konzernabschluss auf 49,7 Mio. Euro erheblich abweichen.

Hauptversammlung 2009 der GAG Immobilien AG

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

Unternehmensvorgaben	2004	2005	2006	2007	2008
Basiszins (30-jährige Bundesanleihen)	4,11 %	3,60 %	4,10 %	4,66 %	4,06 %
Beta-Faktor	0,40	0,40	0,40	0,53	0,53
Fremdkapitalkosten	4,61 %	4,10 %	4,60 %	5,16 %	4,56 %
WACC	5,57 %	5,00 %	5,56 %	6,39 %	5,49 %
IAS 40 Wert in Mrd. €	2,190	2,430	2,445	2,235	2,646
FFO in T€	-	49.856	42.073	41.697	43.707
FFO je Aktie	-	2,77 €	2,34 €	2,33 €	2,59 €
Net Asset Value in T€	943.735	1.089.649	1.046.850	800.031	1.129.800
Net Asset Value je Aktie	50,41 €	58,52 €	55,92 €	42,74 €	60,35 €



Sehr geehrte Damen und Herren,

neben den bereits dargestellten operativen Kennzahlen, wie Leerstand oder Instandhaltungsaufwendungen sowie den ergebnisfördernden Erlösen und der Segmentberichterstattung bleiben auch in Krisenzeiten für Aktionäre und Finanzanalysten die Werthaltigkeit und der Wertansatz des Börsenwertes durch den Net Asset Value sowie die Funds from Operations von Bedeutung. Wie Sie wissen, müssen wir seit Januar 2005 als Wohnungsunternehmen am Kapitalmarkt nach den International Financial Reporting Standards IFRS bilanzieren. Die wichtigste und zugleich umstrittenste Erneuerung war damals die Fair Value Berichterstattung von Immobilien. In der jüngsten Vergangenheit insbesondere bei Unternehmen, die durch die Finanzkrise in erhebliche Finanzierungs- oder gar Insolvenznöte geraten sind, wird hier das Rad zurück zu drehen versucht. Eben diese Unternehmen, die noch zu Beginn des vergangenen Jahres im Wesentlichen ihre Konzernenerfolge durch gestiegene Bewertungsergebnisse des Fair Value's am Börsenmarkt erzielt haben. Heute jedoch müssen wir Wohnungsunternehmen auch feststellen, dass die Wohnungsmarktentwicklung und die Werthaltigkeit unserer Immobilien keine Einbahnstraße in Richtung Wertsteigerung und Werthaltigkeit bedeuten. Wir haben in der Vergangenheit in der GAG versucht, für Transparenz in der Berechnungsgrundlage und den Ergebnissen des Fair Value's unserer Immobilien durch ausführliche Berichterstattung Sorge zu tragen. Hierbei ging es uns insbesondere um das Vertrauen unserer Aktionäre, die durch unsere konservative Wertermittlung, die bilanzierten Werte nicht als willkürlich empfanden und die Grenzen der zulässigen bilanzpolitischen Maßnahmen nicht überschritten sahen. Wir haben nicht nur in unserem Geschäftsbericht, der

den bewusst gewählten Titel Mehrwert trägt, ausführlich über die Grundlagen der Wertermittlung berichtet, sondern wollen Ihnen auch hier einen Einblick in die Entwicklung und die Ergebnisse unserer Wertermittlungsberechnung nach dem IFRS 40 darlegen.

Mit gutachterlicher Begleitung, wurden im Geschäftsjahr 2008 die maßgeblichen Diskontierungssätze durch Basiszinssätze, Betafaktoren und Fremdkapitalkosten ermittelt. Insbesondere der Basiszins, den wir erstmals im Jahre 2008 als durchschnittlichen Zinssatz am 31.12. des jeweiligen Jahres der vergangenen 5 Jahre gewählt hatten, haben wir Wertkonservativ einen Ansatz gewählt, der Ausschläge nach oben wie auch nach unten zu mindern versucht. Dies hat zur Folge, dass Schwankungen ausgeglichen werden und sich für das Geschäftsjahr 2008 ein geringerer Wert durch höhere Diskontierungssätze ergibt.

Der Betafaktor ist im Geschäftsjahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben und die Fremdkapitalkosten haben sich entsprechend der Zinssituation auf 4,56% verringert. In Summe ergibt sich ein Diskontierungssatz, dargestellt als WACC, in Höhe von 5,49%. Der sich daraus ermittelnde Wert unserer Liegenschaften nach IAS 40 beträgt 2,646 Milliarden Euro. Der Wertanstieg zwischen den Geschäftsjahren 2007 und 2008 ist aufgrund der geringeren Abzinsungssätze mit insgesamt 410 Mio. Euro angestiegen. Die Immobilieninvestitionen in Höhe von 115 Mio. Euro ergeben sodann in Summe eine Wertsteigerung aus dem Geschäftsjahr in Höhe von insgesamt 525 Mio. Euro. Der sich nach Abzug der Verbindlichkeiten ergebende Net Asset Value beträgt 1,1

Milliarden Euro und hat bezogen auf unsere Aktie einen Wert von 60,35 Euro.

Im Gegensatz zu vielen Immobilienunternehmen, deren Werteinschätzung und Bewertung in den vergangenen Jahren durch enorme Zuwächse im Bereich und der Fair Value Vermögensbewertung heute erhebliche Abschläge auf ihren Immobilienbesitz durchführen mussten und durch eine Bilanzierungspolitik, die nicht den Anschaffungen und Herstellungskosten folgte, auch diese Abwertungen in ihre Gewinn- und Verlustrechnungen als Aufwand darstellten, sind bei der GAG diese Zuwächse lediglich im Anhang auszuweisen und haben keinen Einfluss auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Bilanzierungsrechnung des Unternehmens.

Nicht ohne Stolz, aber ohne Schadenfreude, gegenüber unseren Kapitalmarkt getriebenen Wohnungsunternehmen, können wir Ihnen versichern, unser Unternehmen ist mehr wert. Mehrwert, nicht nur durch Zinsveränderungen, sondern durch eine nachhaltige Investitionsstrategie und einen sozialen Umgang mit unseren Kunden, den Mietern.

Neben der Werthaltigkeit des Unternehmens haben sich in der Vergangenheit auch die Funds from Operations oder der operative Cash flow, also die Mittel, die für eine Ausschüttung aus dem operativen Geschäft zur Verfügung stehen, herausgebildet. Nach unseren Berechnungen, in denen wir das Konzernergebnis vor Steuern zuzüglich Abschreibungen und abzüglich der Verkaufserlöse aus dem Abgang von



Anlagenvermögensgegenständen, bei uns im Wesentlichen die Privatisierung, berücksichtigten, ergibt sich für das Geschäftsjahr 2008 ebenfalls eine ansehnliche Steigerung auf 43,7 Mio. bzw. 2,60 Euro je Aktie.

Das Konzernergebnis, wie auch Kapitalmarktwerte, wie Net Asset Value und FFO bestätigen unseren konservativen wertschöpfenden und wert-erhaltenden Weg in der Immobilienwirtschaft.

Ich möchte mit diesen positiven Kennzahlen den Bericht über das vergangene Geschäftsjahr schließen und auf Besonderheiten des Geschäftsverlaufs eingehen.

## Besonderheiten im Geschäftsjahr 2008

### ➡ Heumarkt

Bilanzielle Abwertung und zivilrechtliche Forderungen



Wie bereits in der letzten Hauptversammlung erläutert, haben wir mit Hochdruck unser Risikomanagementsystem und damit verbunden die Interne Revision in unserem Unternehmen verstärkt und umgestellt. Nicht nur aufgrund der nun geplatzten Immobilienblase und den einbrechenden Zinssätzen hat sich das Interesse des Kapitalmarktes, aber auch das öffentliche Interesse, am Risikomanagement deutlich vergrößert. Wir haben entsprechend reagiert und nicht nur einen Compliance Bereich aufgebaut, sondern interne Kontrollsysteme, interne Revision, Corporate Governance und Compliance Regelungen als Aufgabe in der obersten Führungsebene angesiedelt. Die wichtigsten Risiken in der Immobilienbranche und damit auch der GAG sind neben den Finanzierungsengepässen der Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter, die uns erwartenden demografischen Veränderungen sowie steigende ökologische Herausforderungen in unserem Bestand, steigende Energiekosten und wie in meinem Beitrag schon dargelegt, auch das Risiko der ansteigenden Mietausfälle.

## Besonderheiten im Geschäftsjahr 2008

## ⇒ Heumarkt

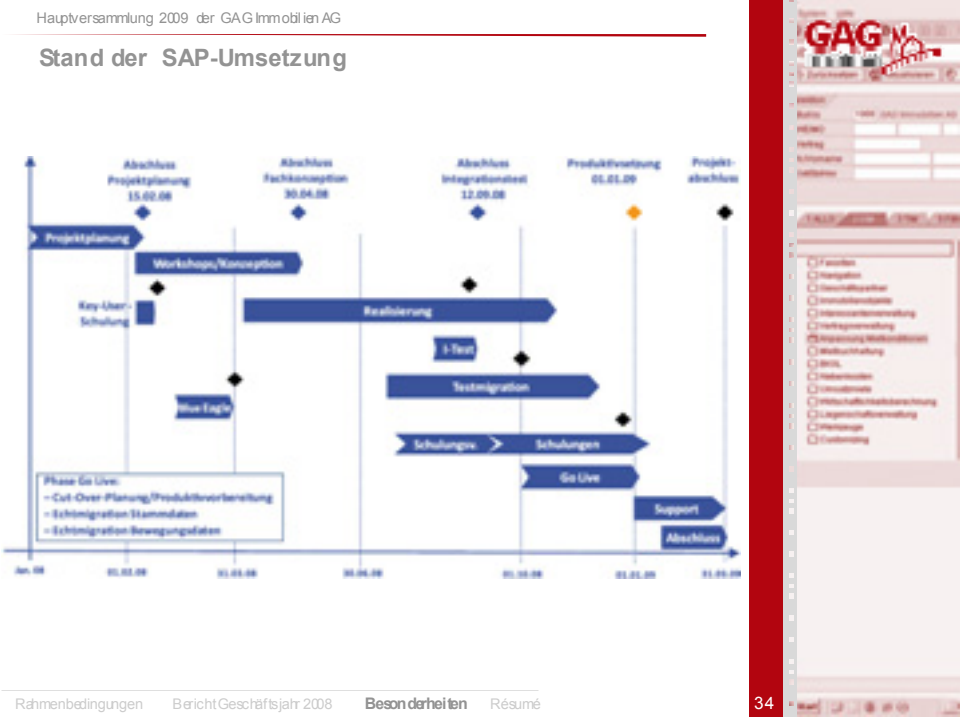
Bilanzielle Abwertung und zivilrechtliche Forderungen

	Buchwert Gesamt	Buchwert Grundstück	Buchwert Gebäude
Buchwert	6.537	49	6.488
Ausbuchung "Weinkeller" (Kosten geschätzt)	- 200	-	- 200
Ausbuchung "Teil-Restaurant" (Kosten geschätzt)	- 645	-	- 645
Abschreibung auf den Verkehrswert lt. Gutachten C. Rust vom 21.03.2009	- 2.044	-	- 2.044
Buchwert 31.12.2009	3.648	49	3.599
Verkehrswert lt. Gutachten von C. Rust vom 21.03.2009	5.200	1.601	3.599

**Aufwand aus Ausbuchung/AfA:****2.889 T€****Abschreibung einer Forderung:****95 T€****Gesamtaufwand: (ohne Zinseffekt)****2.984 T€**

Die Verstärkung der Revision und die Erarbeitung von Revisionsleitlinien war dementsprechend notwendige Konsequenz und stellt ein wichtiges Führungs- und Steuerungsinstrument unseres Unternehmens dar. Durch die unabhängige Berichterstattung aller unternehmerischen Aktivitäten und die Erbringung zusätzlicher Beratungsleistungen innerhalb des Unternehmens trägt die Revision wesentlich zur unternehmensweiten Risikobetrachtung und Bewertung sowie dem Aufbau und der Optimierung des funktionierten internen Kontrollsystems bei. Neben vielen Standardprüfungen, wie die Überprüfung der Ausschreibungen und Vergabe oder der Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten, ergab sich im Laufe des Geschäftsjahres die Notwendigkeit, eine Sonderprüfung in Beziehung auf unsere Bestandsimmobilie am Heumarkt durchzuführen. Hierbei wurden Unregelmäßigkeiten festgestellt und mit Unterstützung externer Berater sowie unserer Wirtschaftsprüfer dem Aufsichtsrat die Ergebnisse der Untersuchung dargelegt. Die Überprüfung ergab

zahlreiche Verhaltensverstöße seitens unserer Mitarbeiter als auch durch den dafür zuständigen Vorstand. Insgesamt musste am 31.12.2008 eine bilanzielle Abwertung und damit ein Verlust von rund 3,0 Mio. Euro bilanziert werden. Die getätigten Investitionen und die den gegenüberstehenden zukünftigen Mieterträge führten zu Abwertungsbedarf sowie notwendigen Ausbuchungen von Aktivierungen auf fremden Eigentum. Der durch Gutachten ermittelte Verkehrswert des Grundstücks und Gebäudes beträgt rund 5,2 Mio. Euro. Der bis dahin angesetzte Buchwert aus Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Gebäude rund 6,5 Mio. Euro, was zu dem geschilderten Wertberichtigungsbedarf führte. Ebenfalls wurden in unserem Buchwerk vorhandene nicht zu realisierende Forderungen in Höhe von 95-tausend Euro in diesem Zusammenhang abgewertet.



Die Jahresabschlusserstellung 2008 fand daher unter erschwerten Rahmenbedingungen statt. Die bereits im Vorjahr angekündigte Einführung der neuen unternehmensweiten Planungssoftware SAP verlief aber mit erheblichem personellen Aufwand unserer Mitarbeiter und organisatorischen Maßnahmen zeitgerecht. Wie geplant, konnten wir nach Projektplanung, Konzeption, Realisierung und Testmigration unsere Software zum 1. Januar 2009 umstellen. Schwerpunkte lagen in der Umsetzung der Migration, das heißt, der Importierung der Daten aus dem Altsystem GES in das neue SAP basierte System. Hierzu waren intensive Anstrengungen, auch außerhalb normaler Arbeitsbelastungen, notwendig um das gesteckte Ziel zu erreichen. Parallel hierzu wurden die geplanten Schulungsmaßnahmen durchgeführt. Am 2.1.2009 wurde das neue System in Betrieb genommen. Sukzessive wurden die elementaren Funktionen wie Sollstellung, Zahlungsverkehr, Finanzbuchhaltung und der neue Ablauf für die digitale Rechnungsprüfung in Gang gesetzt.

Die Mitarbeiter erhielten seit Produktivstart eine Anwenderbetreuung durch entsprechend geschulte Mitarbeiter der GAG und durch Berater aus dem Aareon Systemhaus, um noch offene Fragen zu beantworten. Die Unterstützung soll nach und nach abgebaut werden sobald ersichtlich ist, dass die Mitarbeiter auch ohne fremde Hilfe das System fehlerfrei bedienen können.

Auch steuerliche Sachverhalte spielten im vergangenen Geschäftsjahr eine besondere Rolle.

## Besonderheiten im Geschäftsjahr 2008

### ⇒ Heumarkt

Bilanzielle Abwertung und zivilrechtliche Forderungen

### ⇒ Einführung SAP

Sollstellung Zeitgerecht: Änderungen der Umstellungsarbeiten bis zum Jahresabschluss 2009

### ⇒ Steuerrechtliche Einzelsachverhalte

- Ergebnisabführung mit der GAG Servicegesellschaft
- Umsatzsteuernachzahlung „Dillenburger Str.“
- Zinsschranke und deren Auswirkung auf Körperschaftssteuer und Verlustverträgen



Mit der GAG Servicegesellschaft mbH wurde im Jahr 2004 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Der Grund für den Abschluss dieses Vertrages war unter anderem die Herbeiführung einer ertragsteuerlichen Organschaft zur Verrechnung der laufenden steuerlichen Gewinne der GAG Servicegesellschaft mit laufenden steuerlichen Verlusten der GAG Immobilien AG. Auf diese Weise sollte eine Steuerbelastung der Gewinne der GAG Servicegesellschaft mbH vermieden werden.

Wie sich herausstellte, enthielt der Vertrag für dessen steuerliche Anerkennung einen formalen Fehler. Im Detail fehlte eine zur steuerlichen Anerkennung notwendige Bestimmung hinsichtlich des Verzichts und der Verjährung eines im Verlustfall durch die GAG Servicegesellschaft bestehenden Anspruchs auf Verlustausgleich entsprechend § 302 AktG.

Als Folge dieses Fehlers war die gewünschte Verrechnung steuerlicher Ergebnisse durch die Finanzverwaltung zu versagen. Die GAG Servicegesellschaft mbH hatte damit ihren steuerlichen Gewinn selbst zu versteuern.

Dies führte in den Jahren 2004 bis 2007 zu Steuernachzahlungen in Höhe von insgesamt 1,3 Mio. Euro.

Um die gewünschten Rechtsfolgen ab dem Jahr 2008 eintreten zu lassen, wurde der fehlerhafte Vertrag zivilrechtlich zum 31.12.2007 aufgehoben und für das Jahr 2008 ein neuer, den steuerlichen Erfordernissen genügender Vertrag, abgeschlossen.

Der fehlerhafte Vertrag des Jahres 2004 war durch unseren damaligen Berater zu vertreten. Wir stehen mit diesem zurzeit noch in Verhandlungen über die Höhe eines zu leistenden Schadenersatzes.

Eine weitere berichtenswerte Besonderheit betrifft den Technikhof Kalk. Die GAG hat für die Stadt Köln seit dem Jahr 1999 die Verwaltung in der Dillenburger Straße in Köln Kalk übernommen.

Die mit den Mietern der gewerblichen Mieteinheiten vereinbarten Mietverträge wurden durch die GAG treuhänderisch als Generalmieter der Stadt Köln abgeschlossen. Die sich aus den Mietverträgen ergebenden Mieteinnahmen sowie die zur Verwaltung des Objektes notwendigen

Ausgaben wurden über ein durch die GAG treuhänderisch geführtes Konto der Stadt Köln abgewickelt. Einige der Mietverträge für diese Mieteinheiten sahen den Ausweis von Umsatzsteuer vor.

Aufgrund des komplexen Sachverhaltes bestand Unklarheit über dessen zutreffende umsatzsteuerliche Würdigung. Aus diesem Grund haben wir unseren steuerlichen Berater umgehend nach Erkennen der Problematik mit der umsatzsteuerlichen Würdigung des Sachverhaltes beauftragt. Dieser kam zu dem Ergebnis, dass die Vermietung als umsatzsteuerpflichtige Leistung durch die GAG zu beurteilen war, obwohl GAG lediglich treuhänderisch als Generalmieter der Stadt Köln aufgetreten ist.

Mit Schreiben vom 2.9.2008 wurde eine befreiende Selbstanzeige beim Finanzamt Köln-West mit Schilderung des Vorgangs erstattet sowie eine Berichtigung der Umsatzsteuererklärungen 1999 bis Juli 2008 vorgenommen.

Die sich hieraus ergebenden Umsatzsteuerzahlungen in Höhe von 1,2 Mio. Euro wurden durch die GAG umgehend entrichtet und dem Treuhandkonto der Stadt Köln belastet. Auf die nachzuzahlenden Umsatzsteuerbeträge wurden Nachforderungszinsen in Höhe von 130-tausend Euro durch die GAG an das Finanzamt gezahlt.

Das vom Finanzamt für Steuerstrafsachen und Steuerfahndung Köln am 13.11.2008 eingeleitete Bußgeldverfahren wurde am 8.1.2009 eingestellt.

Auch die in den Medien viel zitierte Zinsschranke hat uns 2008 beschäftigt.



Durch die Unternehmenssteuerreform 2008 wurde die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen durch den Gesetzgeber grundlegend neu geregelt. Von diesen Regelungen ist auch die GAG-Gruppe betroffen. Nach der gesetzlichen Neuregelung können – über die erzielten Zinserträge hinaus – Zinsaufwendungen nur in Höhe von 30% des steuerlichen Gewinns vor Zinsen und Abschreibungen steuerlich geltend gemacht werden. Hierbei sind grundsätzlich auch die Zinsaufwendungen und steuerlichen Gewinne der Tochtergesellschaften der GAG Immobilien AG einzubeziehen, sofern mit diesen ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen wurde und soweit die Zinsen nicht an die GAG AG oder verbundene Unternehmen gezahlt wurden.

Für das Jahr 2008 ergeben sich anhand unserer Berechnungen nichtabzugsfähige Zinsaufwendungen von 2,9 Mio. Euro. Aufgrund der bestehenden körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge ergibt sich in 2008 jedoch keine Belastung der Liquidität. Allerdings sind künftige Belastungen zu erwarten.

Auf Basis unserer Wirtschaftsplanung für die Jahre 2009 bis 2013 haben wir die Auswirkungen der so genannten Zinsschranke untersucht. Danach ergeben sich aus der gesetzlichen Neuregelung im Jahr 2008 und im Prognosezeitraum 2009 bis 2013 nichtabzugsfähige Zinsen in Höhe von insgesamt 65,9 Mio. Euro.

Nach unseren Planungen ergeben sich reduzierte Auswirkungen auf die steuerlichen Verlustvorträge bzw. eine Erhöhung der zukünftigen Steuerzahlungen der GAG.

### Besonderheiten im Geschäftsjahr 2008

#### ⇒ Heumarkt

Bilanzielle Abwertung und zivilrechtliche Forderungen

#### ⇒ Einführung SAP

Sollstellung Zeitgerecht: Andauern der Umstellungsarbeiten bis zum Jahresabschluss 2009

#### ⇒ Steuerrechtliche Einzelsachverhalte

- Ergebnisabführung mit der GAG Servicegesellschaft
- Umsatzsteuernachzahlung „Dillenburger Str.“
- Zinsschranke und deren Auswirkung auf Körperschaftssteuer und Verlustverträgen

#### ⇒ Erläuterung und Ergebnis zum Aktienrückkaufprogramm

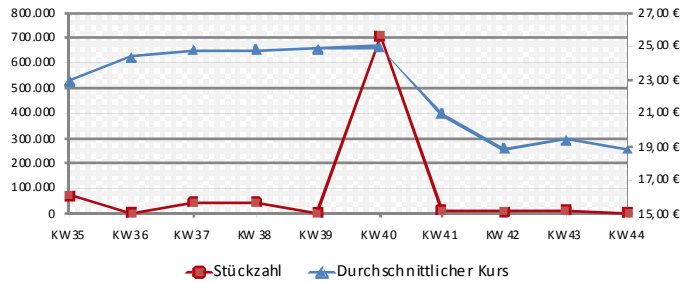


Sehr geehrte Aktionäre,

wie bereits eingangs des Berichtes des Vorstandes erwähnt, war das Geschäftsjahr 2008 mit vielzähligen Besonderheiten gekennzeichnet. Auf den Aktienankauf möchte ich nun kurz eingehen.

Die Hauptversammlung im vergangenen Jahr hat uns ermächtigt, bis zum 20. Dezember 2009 eigene Aktien der GAG zu erwerben. Auf dieser Grundlage haben wir, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, ein Aktienrückkaufprogramm aufgelegt.

### Aktienrückkaufprogramm



Handelswoche	Stückzahl	Durchschnittlicher Kurs	Gesamtbetrag
44	3.000	18,88 €	56.625,00 €
43	15.000	19,43 €	291.519,90 €
42	15.000	18,95 €	284.265,00 €
41	14.500	20,99 €	304.295,00 €
40	710.812	25,07 €	17.819.389,89 €
39	3.900	24,85 €	96.920,00 €
38	45.488	24,93 €	1.133.898,48 €
37	46.400	24,76 €	1.148.934,24 €
36	5.600	24,42 €	136.679,83 €
35	76.300	22,82 €	1.741.328,03 €
<b>Summe</b>	<b>936.000</b>	<b>24,60 €</b>	<b>23.013.855,37 €</b>

Rahmenbedingungen Bericht Geschäftsjahr 2008 Besonderheiten Resümé



Gemäß § 71 Abs. 3 AktG ist der Vorstand verpflichtet, der Hauptversammlung über die Ausnutzung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien zu berichten. Dem komme ich hiermit nach.

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms haben wir im Zeitraum vom 25. August 2008 bis zum 27. Oktober 2008 insgesamt 936-tausend Vorzugsaktien zu einem Durchschnittspreis von 24,60 Euro je Aktie erworben. Der niedrigste von uns gezahlte Preis betrug 18,30 Euro und der Höchstpreis lag bei 25,11 Euro je Aktie. Die jeweils gezahlten Preise lagen innerhalb der von der Hauptversammlung gesetzten Grenzen. Bekanntlich hatte die Hauptversammlung beschlossen, dass der von der Gesellschaft

gezahlte Erwerbspreis innerhalb einer Bandbreite von +/- 10% bezogen auf den Eröffnungskurs an der Düsseldorfer Börse liegen musste.

Mit der Durchführung des Aktienrückkaufprogramms haben wir ein Kreditinstitut beauftragt. Dieses hat die Aktien nach Maßgabe des Aktienrückkaufprogramms, das wir auf unserer Homepage veröffentlicht haben, über die Börse erworben. Das Aktienrückkaufprogramm wurde am 27. Oktober 2008 beendet. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden 936-tausend Vorzugsaktien, das entspricht 5% des Grundkapitals, erworben. Der Gesamtkaufpreis für alle eigenen Aktien betrug 23.013.855,00 Euro.

Hauptversammlung 2009 der GAG Immobilien AG

#### Kursentwicklung der GAG-Aktie

01/20 08 – 05/20 09



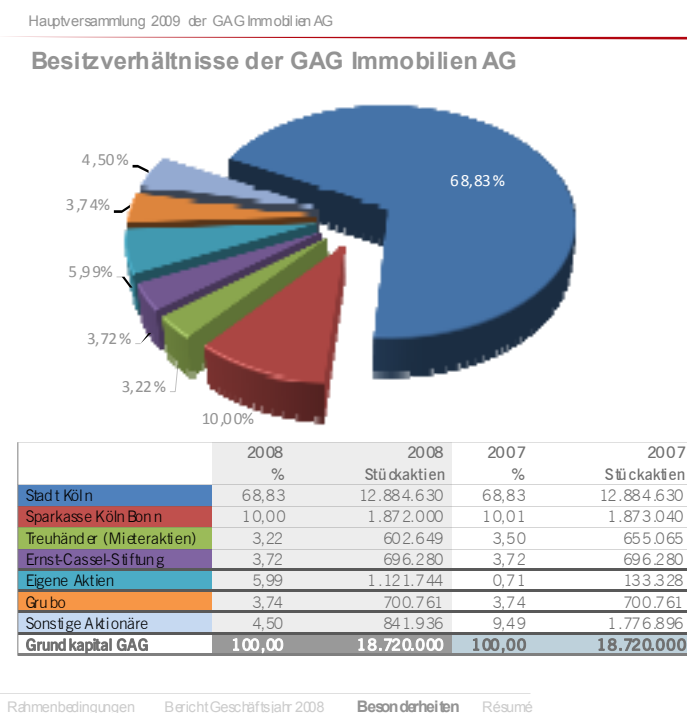
Wir haben im vergangenen Herbst das Aktienrückkaufprogramm aufgelegt und eigene Aktien zurückgekauft, weil sich der Erwerb eigener Aktien in Anbetracht des damaligen Kursniveaus der GAG-Aktie als interessante

Anlage vorhandener liquider Mittel der GAG darstellte. Der Net Asset Value liegt per 31.12.2008 über 60,00 Euro je Aktie. Der durchschnittliche Erwerbspreis je Aktie liegt bei 24,60 Euro und damit rund 50% unter dem NAV. Außerdem wollten wir insbesondere Kleinaktionären ermöglichen, ihre Aktien zu veräußern. Die Handelsumsätze im regulierten Markt der Düsseldorfer Börse und im Freiverkehr an der Frankfurter Börse sind zu gering, um allen desinvestitionswilligen Aktionären einen Verkauf ihrer Aktien zu ermöglichen. Durch den Rückkauf wurde zusätzliches Nachfragevolumen generiert. Angesicht der absehbaren Dividenden gab das Rückkaufprogramm verkaufswilligen Aktionären auch die Möglichkeit am Erfolg der GAG zu partizipieren. Die Beschränkung des Volumens des Rückkaufprogramms auf 5% des Grundkapitals war erforderlich, da die Gesellschaft unmittelbar und mittelbar bereits knapp 5% eigene Aktien hält.

Wir haben die eigenen Aktien erworben, um sie zunächst im Bestand der GAG zu halten. Sie können ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eingezogen oder in Übereinstimmung mit der Ermächtigung der Hauptversammlung veräußert werden. Die eigenen Aktien können ggf. auch zum Erwerb der von der Stadt Köln bzw. der Sparkasse KölnBonn gehaltenen Anteile an der Grubo verwendet werden. Wir haben bislang noch keine Entscheidung über die Verwendung gefasst.

Aufgrund des allgemeinen Umfelds an der Börse ist der Kurs der GAG-Aktie zum 31.12.2008 auf 17,75 Euro gesunken.

Aufgrund dieses Stichtagkurses zum Jahresende wurden die eigenen Aktien aus Vorsichtsgründen wertberichtet um 3,2 Mio. Euro. Der Gesamtbestand der eigenen Aktien betrug zum Stichtag 1.121.000 Stück. Dies entspricht am Grundkapital einem Anteil von 5,99%.



Rahmenbedingungen Bericht Geschäftsjahr 2008 **Besonderheiten** Resümee

Weiterhin ist die Stadt Köln mit 68,8% und die Sparkasse KölnBonn mit 10% an unserem Unternehmen beteiligt. Die Treuhänderaktien haben leicht abgenommen und betragen nun 3,2%, die Aktien der Ernst Cassel Stiftung sind unverändert mit 696-tausend Stück mit 3,72% beteiligt. Auch die Grubo-Anteile sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Free flow hat sich aufgrund des Aktienrückkaufprogramms von 9,49 auf 4,5%, entsprechend 841.936 Stück Aktien, reduziert.

## Besonderheiten im Geschäftsjahr 2008

### ⇒ Heumarkt

Bilanzielle Abwertung und zivilrechtliche Forderungen

### ⇒ Einführung SAP

Sollstellung Zeitgerecht: Andauern der Umstellungsarbeiten bis zum Jahresabschluss 2009

### ⇒ Steuerrechtliche Einzelsachverhalte

- Ergebnisabführung mit der GAG Servicegesellschaft
- Umsatzsteuernachzahlung „Dillenburger Str.“
- Zinsschranke und deren Auswirkung auf Körperschaftssteuer und Verlustverträgen

### ⇒ Erläuterung und Ergebnis zum Aktienrückkaufprogramm

### ⇒ Auswirkungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG)



Eine weitere Besonderheit ist das am 26.3.2009 verabschiedete Bilanzierungsmodernisierungsgesetz, das eine maßvolle Annäherung an die IFRS darstellt und den Informationsgehalt der HGB-Abschlüsse erhöhen soll.

Die Handelsgesetzbilanz bleibt weiterhin die Grundlage für die Ausschüttung und die steuerliche Gewinnermittlung. Des Weiteren ist anzumerken, dass nicht alle Änderungen, die noch im Regierungsentwurf vom 21. Mai 2008 enthalten waren, aufgrund der konjunkturellen Lage und Finanzwirtschaftskrise umgesetzt wurden.

Das BilMoG ist ab dem Geschäftsjahr 2010 für die GAG anzuwenden und damit werden folgende wesentliche Neuerungen in den zukünftigen Abschlüssen zu berücksichtigen sein.

1. Aufwandsrückstellungen dürfen nicht mehr gebildet werden.

Diese Regelung wird die Bilanzierungspraxis der GAG wesentlich ändern. Für ihr umfangreiches Modernisierungsprogramm und die damit zusammenhängenden zukünftigen Aufwendungen konnte die GAG bisher Aufwandsrückstellungen umfangreich, derzeit in Höhe von 100,0 Mio. Euro, bilden und nutzen. Dies wird ab dem Geschäftsjahr 2010 nicht möglich sein und im laufenden Geschäftsjahr zu letztmaligen Zuführungen führen.

2. Zukünftig sind Rückstellungen unter Berücksichtigung von Preis- und Kostensteigerungen zu bilden sowie abzuzinsen, wenn sie eine Laufzeit von mehr als einem Jahr haben. Ähnlich wie der Diskontierungssatz sind diese Abzinsungssätze von Jahr zu Jahr unterschiedlich und führen tendenziell zu geringerer Rückstellungsbildung.

3. Zwar wird es weiterhin eine Aktivierungspflicht für aktive latente Steuern geben, es sind aber im Anhang umfangreiche Angaben zu den latenten Steuern, unabhängig vom Ausweis in der Bilanz, zu machen.



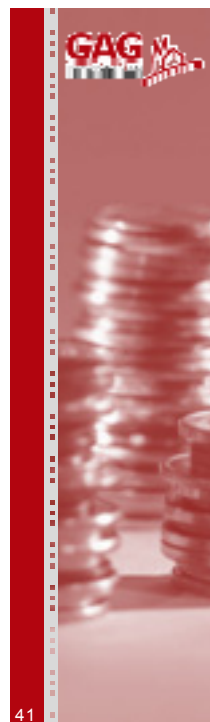
4. Bei den Herstellungskosten sind anteilige Material- und Fertigungsgemeinkosten mit einzubeziehen, so dass davon auszugehen ist, dass der Ansatz in der Handelsbilanz der Anschaffungs- und Herstellungskosten sich erhöhen wird.
5. Des Weiteren gibt es verschiedene Implikationen für das Risikomanagement, die Lageberichterstattung und des Corporate Governances, die wir bereits in dem Abschluss von 2008 berücksichtigt haben.

Der Bundesrat hat die umfangreichen Änderungen durch das BilMoG am 3.4.2009 verabschiedet. Die vorgenannten und weiteren Änderungen wirken sich unmittelbar auf die Prozesse des Rechnungswesens und auf unsere Steuerbilanzierung aus und setzen darüber hinaus die Verwendung geeigneter IT-Lösungen bzw. deren Anpassungen voraus.

## Erläuterung zu den Tagesordnungspunkt 2

## Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

GAG AG (Handelsbilanz) in T€	20 04	20 05	20 06	20 07	20 08
Jahresüberschuss	7.557	36.126	18.891	11.480	10.879
Gewinnrücklagen	0	-18.062	-9.445	-3.000	-5.236
Rücklage für eigene Anteile					3.236
Gewinnvortrag	1.624	192	272	768	322
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>9.181</b>	<b>18.256</b>	<b>9.718</b>	<b>9.248</b>	<b>9.201</b>
<b>Gewinnverwendungsvorschlag (50 ct / Aktie)</b>					
<b>Dividende</b>	<b>8.989</b>	<b>8.984</b>	<b>8.950</b>	<b>8.937</b>	<b>8.440</b>
Gewinnrücklagen	0	9.000	0	0	0
Gewinnvortrag	192	272	768	311	761



41

Werte Damen und Herren,  
 vor dem Resümee zum Geschäftsjahr 2008 möchte ich Ihnen kurz Erläuterungen zu den noch nachfolgenden Tagungsordnungspunkten, der Verwendung des Bilanzgewinnes und der Dividende, einige ergänzende Erläuterungen geben. Der vom Aufsichtsrat und Vorstand gefasste Gewinn- und Verwendungsbeschluss in Höhe von 50 Cent je GAG-Aktie hat sich an den handelsrechtlichen Ergebnissen der GAG Immobilien AG auszurichten. Der Jahresüberschuss der Einzelgesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2008 10,9 Mio. Euro. Nach Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 5,2 Mio. Euro sowie den Gewinnvortrag von 322-tausend Euro verbleibt ein Bilanzgewinn von 9,2 Mio. Euro.

Die diesjährige Dividende wird, wie in den Vorjahren, 50 Cent auf 16.880.543 gewinnberechtigte Aktien betragen und somit werden wir 8,4 Mio. Euro ausschütten.

Unsere auch in diesem Jahr durchgeführte Ausschüttung lässt einerseits ausreichend Spielraum für die Refinanzierungsmöglichkeiten der notwendigen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen und auf der anderen Seite, wie in den vergangenen Jahren, eine ansehnliche Eigenkapitalquote, die mit rund 20% im Rahmen der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen liegt, anwachsen. Auch für das Geschäftsjahr 2009 erwarten wir einen dem entsprechenden Gewinnverwendungsvorschlag.

## Résumé

- ⇒ Die **Konzern-Sollmieten** stiegen 2008 um 6,4 Mio. € auf 175,7 Mio. €.
- ⇒ Die **Durchschnittsmiete** erhöhte sich um 3,0 % auf 5,30 € pro Quadratmeter Wohnfläche.
- ⇒ Der **nachfragebedingte Leerstand** erhöhte sich von 422 WE (2007) auf 575 Wohnungen 2008 und beträgt nur 1,39 %.
- ⇒ Wegen der zahlreichen Mod. -, Abriss- und Neubaumaßnahmen stieg der **Gesamtleerstand** von 2.311 Wohnungen (2007) auf insgesamt 2.389 Wohnungen, die eine Gesamtleerstandsquote von 5,77 % ausmachen. Dies führte 2008 zu erhöhten Mietausfällen.
- ⇒ Die **Konzerninstandhaltungskosten** lagen 2008 bei 61,7 Mio. €. Im Vorjahr lagen die Instandhaltungskosten auf nahezu gleichem Niveau.



Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Abschluss der Berichterstattung erlauben Sie mir, ein kurzes Resümee zu ziehen.

Für uns, als Vorstände der GAG, war und ist es wichtig, dass die GAG über das Tagesgeschäft des Vermietens und Verwaltens hinaus, nicht nur der Unternehmensbilanz, sondern auch unseren mehr als 100-tausend Kunden sowie allen Kölnerinnen und Kölnern, einen Mehrwert schafft. Dabei setzen wir auf den Dreiklang aus Ökonomie, Ökologie und sozialem Handeln. Wir sind in den Quartieren der GAG und in den meisten der 86 Kölner Veedeln als Unternehmen gut aufgestellt und in vielerlei Hinsicht engagiert. Unsere wirtschaftlichen Kennzahlen und Wertschöpfungsbereiche des Unternehmens sind durchweg positiv.

In unserem Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft zeigt sich erneut, nach dem Geschäftsjahr 2007, auch für 2008 ein erfreulicher Anstieg der Konzernsollmieten um insgesamt 6,4 Mio. Euro auf 5,30 Euro je qm Wohn- und Nutzfläche. Der Verkauf, Umbau und die Entmietung wurden überkompensiert durch die Neuvermietungserfolge, frei finanzierte Mietanpassung sowie erfolgreiche Zugänge aus dem Erwerb bzw. der Fertigstellung von Neubauten.

Der Wohnungsleerstand mit 5,77% ist weiterhin bedeutend geprägt durch Verkaufs-, Abriss- und sonstigen Baumaßnahmen. Der nachfragebedingte Leerstand unserer Wohnungen hier in Köln beträgt lediglich 1,39% und liegt damit auf zufriedenem Niveau. Von den 2.389 insgesamt leerstehenden Wohnungen waren zum Jahresende lediglich 136 Wohneinheiten nachfragebedingt nicht vermietet. Die Konzerninstandhaltungskosten waren wiederum geprägt durch unsere Modernisierungsmaßnahmen. Mit 61,7 Mio. Euro haben wir erheblich zur

Verbesserung unseres Bestandes beigetragen. Mit insgesamt 22,30 Euro pro qm liegen wir nahezu auf dem Niveau der Vorjahre.

Hauptversammlung 2009 der GAG Immobilien AG

## Résumé

- ⇒ Die **Instandhaltungskosten** verringern sich auf 22,30 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für 2009 wird mit einer weiteren Senkung auf 21,86 € pro m<sup>2</sup> gerechnet.
- ⇒ 2008 betragen die **Investitionen** in das Sachanlagevermögen (ohne Umwidmung) 156 Mio. € (+ 57 Mio. €). Für 2009 ist ein weiterer Anstieg der Investitionen auf 238 Mio. € geplant.
- ⇒ Die **Konzern-Verbindlichkeiten** lagen 2008 bei rund 1,5 Mrd. € bei einem nominalen Zinssatz von durchschnittlich 1,77 %.
- ⇒ 2008 betrug der **Verkehrswert** der sogenannten Investment Properties (vermietete Immobilien) des GAG Konzerns 2,646 Mrd. €.
- ⇒ Die **Eigenkapitalquote** liegt bei 20,2 %.

Rahmenbedingungen Bericht Geschäftsjahr 2008 Besonderheiten **Résumé**



43

Unsere Investitionen in Sachanlagen betragen insgesamt 156,0 Mio. Euro. Hierbei haben wir einen starken Anstieg der Neubauinvestitionen von über 86,2 Mio. Euro vornehmen können. Der Anteil der Modernisierungen ist um rund 2,5 auf insgesamt 33,7 Mio. Euro gesunken. Darüber hinaus haben wir durch Umgliederung aber auch durch Zukäufe in Höhe von insgesamt 36,2 Mio. Euro ein beachtliches Investitionsjahr hinter uns. Die Konzernverbindlichkeiten betragen dabei lediglich 1,5 Milliarden Euro mit einer weit unter dem Durchschnitt liegenden Verzinsung. Das Unternehmen GAG wird bei den Banken durchweg positiv bewertet und

durch eine starke Verhandlungsposition erreichen wir erhebliche Zinseinsparungen.

Unser Fair Value, der Verkehrswert der GAG ist durch den gefallenen Diskontierungssatz und unsere intensive Investitionstätigkeit um 296,0 bzw. 115,0 Mio. auf insgesamt 2,646 Milliarden Euro angewachsen. Die Überschrift „Mehrwert“ scheint uns auch diesbezüglich ein treffendes Postulat für die GAG zu sein.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich auf 4,23% bei einem Konzernergebnis in Höhe von 17,9 Mio. Euro verbessert. EBITA- Margen von nahezu 40% und die EBIT-Marge von rund 25% lassen unsere Eigenkapitalquote bei 20% verbleiben.



Vieles spricht dafür, dass uns die Finanzkrise mit allen ihren Auswirkungen auch noch intensiv über das Jahr 2009 hinaus beschäftigen wird. Niemand vermag derzeit sicher vorher zu sagen, wie sich die Wirtschaft oder gar die Wohnungswirtschaft entwickeln wird. Daher sind wirtschaftliche Prophezeiungen für unser Unternehmen noch schwieriger geworden. Aus unserer Zwischenmitteilung innerhalb des ersten Halbjahres 2009 konnten Sie entnehmen, dass unsere Immobilienbewirtschaftung weiterhin stabil verläuft und die von uns vorhergesehene Sollmietsteigerung, unter Berücksichtigung der bestehenden Erhöhungsmöglichkeiten sowie der Zugänge aus Modernisierung und Neubau, erwartungsgemäß ansteigt. Auch die bisherigen Erfolge in der Privatisierung scheinen, sowohl hinsichtlich der Verkäufe als auch der dabei erzielten Erlöse, erfolgreich weiter zu verlaufen. Das Bauträgergeschäft zeichnet sich durch kontinuierliche Abverkäufe, auch und insbesondere im Baufeld Merheim,

aus. Im Bereich der Bautätigkeit verlaufen Neubau und Modernisierung planmäßig und im Bereich der Ankäufe sind die aus dem Vorjahr erworbenen Wohnungen in unseren Bestand ordnungsgemäß übernommen worden.

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionäre, zunächst einmal möchte ich mich für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Interesse an dem Geschäftsverlauf der GAG Immobilien AG, auch im Namen meiner Kollegin Frau Möller, herzlich bedanken. Die Ihnen dargestellten Kennzahlen und Ergebnisse unseres wirtschaftlichen Handelns sind insbesondere durch die herausragenden Leistungen unserer kompetenten und engagierten Mitarbeiter erfolgt. Ohne ihren unternehmerischen Einsatz und ihrer Leistungsfähigkeit ist der von uns eingeschlagene Weg nicht erfolgreich zu gestalten. Die Veränderungen in unserem Umfeld, wie auch die Veränderung im Unternehmen selbst, schließen eine Kontinuität unseres Handels nicht aus. Im Gegenteil, Frau Möller und ich werden uns auch in Zukunft der sozialen Verantwortung und dem wirtschaftlichen Handeln verpflichtet fühlen. Für Ihre Unterstützung, sehr geehrte Aktionäre, für das Begleiten und Ihre Beiträge in vielfältigster Form bedanken wir uns bei Ihnen ausdrücklich.

Es ist nun an der Zeit, Ihre Fragen zu beantworten und mich für Ihr Vertrauen persönlich bei Ihnen zu bedanken.

Herzlichen Dank!



