

Konzernlagebericht

Konzernabschluss 2012

GAG Konzern

Konzernlagebericht

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

1.1.1 Geschäftstätigkeit

Bezahlbaren Wohnraum in einem attraktiven Baubestand – das bietet die GAG Immobilien AG ihren Kunden seit der Gründung am 18. März 1913. Damit kommt sie seit ihrer Gründung dem satzungsgemäßen Auftrag nach, breite Schichten der Kölner Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen. Schwerpunkt der Konzernstätigkeit ist die Bewirtschaftung von rund 42.000 eigenen und 4.000 fremden Wohnungen. Die technische und kaufmännische Verwaltung des Bestandes ist in fünf Kundencentern mit zehn Geschäftsstellen in ganz Köln aufgeteilt. Dazu kommt die Hauptverwaltung in Köln-Braunsfeld. Neben der Vermietung verkauft die GAG auch Wohnungen im Rahmen des Projekts „Mieter werden Eigentümer“ sowie vereinzelt Wohnungen und Häuser im Streubesitz. Auf eigenen und auf erworbenen Grundstücken ist das Unternehmen als Bauträger im Kölner Stadtgebiet tätig und somit nachhaltig in der Stadtentwicklung aktiv.

Verantwortliches Handeln – nach außen und nach innen – ist für die GAG ein hohes Gut. Mit umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsprogrammen passt das Unternehmen seinen Wohnungsbestand permanent dem aktuellen Standard an, um die Spitzenposition auf dem Kölner Wohnungsmarkt weiter zu festigen. Neben hohen Anforderungen an die Bauqualität gehört dazu auch der Einsatz ökologisch nachhaltiger Techniken, die zur Energieeinsparung und zur CO₂-Reduzierung beitragen. Ein kompetentes Sozialmanagement ist ein weiterer Faktor, um die Werthaltigkeit des Unternehmens zu steigern. Zum verantwortlichen Handeln gehört aber auch eine soziale Unternehmenskultur, der sich die GAG in besonderem Maße verpflichtet fühlt.

Entgegen dem allgemeinen demografischen Trend ist die Metropolregion Köln/Bonn auch weiterhin eine Wachstumsregion mit mindestens gleichbleibend hoher Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Für die GAG ist dies Ansporn und Verpflichtung, diese Nachfrage mit einem hohen Qualitätsstandard im Bestand und umfassenden Serviceangeboten bei der Kundenbetreuung zu nutzen, um die Spitzenposition auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu festigen und auszubauen.

1.1.2 Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2012 umfasste der GAG Konzern unverändert die Gesellschaften

GAG Immobilien AG (GAG, börsennotiert)
Grund und Boden GmbH (Grubo)
GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA)
GAG Servicegesellschaft mbH (GAG SG)
Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG (M GAG)
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

Die GAG Immobilien AG (GAG) ist das Mutterunternehmen der GAG Unternehmensgruppe und ist das führende Unternehmen auf dem Kölner Wohnungsmarkt mit Sitz in Köln.

Zwischen der GAG und den vorgenannten Gesellschaften bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit Ausnahme der mk und der M GAG. Bei Letzterer ist die GAG alleinige Kommanditistin. Sie wird als Zweckgesellschaft in den Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) einbezogen. Darüber hinaus ist die GAG indirekt über die Grubo an der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (assoziiertes Unternehmen) beteiligt.

Die GAG, die Grubo und die M GAG halten im Wesentlichen den Mietwohnungsbestand des Konzerns. Das Bauträgergeschäft wird über die GBA und die GAG abgewickelt. Zur Gestaltung einer Sale-and-lease-back-

GAG Konzern

Transaktion in 2003 wurde die GAG SG gegründet und die Beteiligung an der M GAG erworben. Es ist beabsichtigt, der GAG SG einen neuen Wirkungsrahmen zu geben und hier neben der Hausbewirtschaftung auch sonstige Dienstleistungen anzubieten.

Der Vorstand der GAG besteht seit dem 1. Januar 2010 aus drei Mitgliedern, die gleichzeitig auch die Geschäftsleitung aller weiteren Gesellschaften des Konzerns mit Ausnahme der M GAG und der mk ausüben. Ein Mitglied des Vorstandes übt die Funktion des Vorstandsvorsitzenden aus. Entsprechend wird das Management der vorgenannten Konzerngesellschaften von der GAG übernommen.

1.2 Steuerungssystem

Das Steuerungssystem des Konzerns basiert auf verschiedenen Einzelsystemen. Primär wird eine Wirtschaftsplanung aufgestellt, die neben der Prognose der Ergebnisse des jeweils aktuellen Geschäftsjahres die Kurzfristplanung des folgenden Geschäftsjahres sowie vier weitere Jahre in der Mittelfristplanung umfasst und jährlich aktualisiert wird. Die Werte der Planung werden regelmäßig unterjährig einer Abweichungsanalyse unterzogen, die bei Bedarf Gegenmaßnahmen möglich macht. In diesen Regelkreis der Planung, Steuerung und Kontrolle fließen die Erkenntnisse des Risikomanagementsystems und der Portfolioanalyse ein.

Der Konzern steuert seine segmentbezogenen Aktivitäten anhand der Kennzahl EBITDA. Auf der Konzernebene gelten Mindestansprüche an die Eigenkapitalquote und an das Verhältnis von Sollmieten zu den für die Objektfinanzierung aufzuwendenden Zinsen (Zinsdeckung). Die geplanten Investitionen sollen grundsätzlich jeweils in einem angemessenen Verhältnis zu den generierten operativen Cashflows stehen.

Die finanziellen Leistungsindikatoren des Konzerns werden in den Abschnitten Entwicklung der Geschäftsfelder, Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage und finanzwirtschaftliche Risiken dargestellt.

1.3 Forschung und Entwicklung

Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten werden im Unternehmensverbund nicht selbstständig mit eigenem Personal durchgeführt. Es bestehen jedoch vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, aus denen heraus Innovationen des Marktes für die Weiterentwicklung des Unternehmens und seiner Produkte genutzt werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der Nutzung von energetischen Neuerungen und Technologien, die die Einsparungen von Energie zur Folge haben, und in der Entwicklung von Konzepten zur genauen Zielgruppenansprache im Sozialmanagement und bei der Entwicklung von zukünftigen Wohnformen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Weiterhin dominieren die Eurokrise und eine abgeschwächte Dynamik in der Weltwirtschaft die Konjunktur Deutschlands. Ende 2012 trübten sich die Aussichten für die deutsche Wirtschaftsentwicklung zunehmend ein.

War in 2011 noch ein Wirtschaftswachstum von 3% erreicht worden, rechnen führende deutsche Wirtschaftsinstitute für 2012 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 0,5 bis 1%.

Für 2013 werden Einschätzungen von einer stagnierenden Entwicklung von 0,3% bis zu einer leichten Erhöhung von 1,9% herausgegeben. Damit ist von einer Prognoseunsicherheit auszugehen. Trotz einer vorübergehenden Flaute wird der Arbeitsmarkt jedoch als robust eingeschätzt.

Auf dem Kapitalmarkt ist die Lage noch immer von einem im langjährigen Vergleich außergewöhnlich niedrigen Zinsniveau gekennzeichnet. Mittelfristig ist mit leicht steigenden Zinsen zu rechnen.

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Anders als in der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gibt es gute Geschäftsaussichten in der Bauwirtschaft, und die Bruttowertschöpfung der deutschen Immobilienwirtschaft steigt weiter an. Die Immobilienwirtschaft hat ihre Bedeutung für die Gesamtwirtschaft ausgebaut und war schon 2011 eine wichtige Stütze der Konjunktur. Die Wohnungsbauinvestitionen stiegen dynamisch und auch im Jahr 2012 wird der Wohnungsbau weiter zulegen, wengleich laut Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute deutlich verhaltener als 2011. Bundesweit ist über die letzten Jahre eine positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen zu erkennen. Für 2012 ist zu erwarten, dass auch bei den fertig gestellten Wohnungen die 200.000-Marke wieder überschritten wird. Dabei ist ein verstärkter Zuwachs an Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zum Einfamilienhaussegment zu beobachten. Insbesondere Eigentumswohnungen kommen verstärkt auf den Markt. Mit den jüngsten Zahlen der Vergangenheit liegt die Bautätigkeit langsam wieder innerhalb des Zielkorridors der langfristigen Wohnungsbedarfsprognosen. Über die letzten Jahre hat sich allerdings ein Nachholbedarf aufgebaut, so dass in wirtschaftlich dynamischen Ballungsgebieten und Städten mit Hochschulen, wie auch in Köln, vermehrt angespannte Wohnungsmärkte zu beobachten sind. Es ist davon auszugehen, dass die Prognosen für 2012 Ende März 2013 bestätigt werden.

Die Stadt Köln hat den Status als vierte Millionstadt in Deutschland gefestigt. In 2011 gewann das Bevölkerungswachstum weiter an Fahrt, sowohl der Wanderungssaldo als auch der natürliche Saldo stieg an. Die Einwohnerzahl stieg seit 2006 um 1,1%, die der Haushalte um 2,1% und damit doppelt so stark. Der positive Wanderungssaldo entsteht insbesondere durch Zuzüge von Familien mit Kindern der geburtenstarken Jahrgänge, die seit 2000 zur Ausbildung und zum Berufseinstieg nach Köln kommen. Laut der Stadt Köln beginnt dieser Zuwanderungsboom ab etwa 2015 abzuebben. Trotz dessen wird, den Berechnungen des Statistischen Landesamtes NRW zufolge, Köln in 18 Jahren 1.112.300 Einwohner haben, seit 2011 ein Anstieg um 10,4%. Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen wird demzufolge auch weiterhin das Angebot übersteigen.

Die Bauleistung in Köln lag in 2011 mit 2.670 fertig gestellten Wohnungen (-2,8%) leicht unter Vorjahresniveau und unter den Erwartungen. Eine Steigerung dieses Ergebnisses wird für 2012 erwartet. Aktuelle Zahlen liegen noch nicht vor. Die Anzahl erteilter Baugenehmigungen ging 2011 um -18% auf 2.950 zurück. Der Anteil von geförderten Wohnungen an den 2011 gebauten neuen Geschosswohnungen lag bei knapp 60%. Insgesamt verzeichnet der öffentlich geförderte Bestand allerdings einen Rückgang am Gesamtwohnungsbestand und liegt nun bei einem Anteil von 7,7%, von 2006 bis 2011 ein Rückgang um -17,4%. Nach Erhebungen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik hatten mit Stand 2009 hingegen rechnerisch 47% der Kölner Haushalte Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung. Für ein verbessertes Investitionsklima im mietpreisgebundenen Wohnraum sollen zukünftig die neuen Förderrichtlinien des Landes NRW mit verbesserten Zinskonditionen und höheren Einstandsmieten sorgen.

Die Angebotsmieten in Köln erhöhen sich vom ersten Halbjahr 2011 auf das erste Halbjahr 2012 im Median um 3,9% auf 8,85 EUR/m². Dabei ist auffällig, dass die Lage eindeutig stärker über die Miethöhe entscheidet als die Baualtersklasse. Der Mietspiegel stieg im Vergleich zu den Angebotsmieten in den letzten zwei Jahren nur sehr moderat, im Schnitt über alle Baualters- und Ausstattungsklassen um zirka 0,6% p.a. Zudem öffnet sich die Preisschere zwischen den günstigen Lagen und den hochpreisigen, linksrheinischen innerstädtischen Standorten weiter. Es ist absehbar, dass sich die Mieten bei einem weiteren Zustrom an neuen Einwohnern und einem anhaltenden Druck auf den Kölner Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren weiter nach oben bewegen. Für den Teilmarkt des geförderten Mietwohnungsbaus ist die Situation auf Grund des genannten Rückgangs von verfügbarem subventioniertem Wohnraum als besonders angespannt anzusehen.

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen steigen in Köln auf Jahressicht um 10,7% auf rund 2.050 EUR/m². Hierfür ist insbesondere das erhöhte Volumen im Neubausegment verantwortlich, ohne Neubauproduktionen läge das Preisniveau bei EUR 1.800 und einer jährlichen Preissteigerung von 6,9%. Hohe Preise werden auch hier insbesondere in linksrheinischen, innenstadtnahen Lagen erzielt, hier ist zudem auch eine höhere Preisentwicklung zu beobachten als in den weniger gefragten rechtsrheinischen oder innenstadtfernen Stadtteilen.

Der Kölner Investmentmarkt für Wohnimmobilien ist traditionell durch eine kleinteilige Eigentümerstruktur und eine vergleichbar höhere Intransparenz geprägt. Trotzdem konnte in der ersten Hälfte des Jahres 2012 ein doppelt so hohes Verkaufsvolumen festgestellt werden wie noch vor einem Jahr. Kapitalanleger zahlen laut Auskunft von Haus- und Grundeigentümern für größere Mehrfamilienhäuser das 17- bis 19-Fache, in Spitzenlagen bis zum 20-Fachen der Jahresmiete.

GAG Konzern

Hohes Nachfragepotenzial sehen Experten zukünftig laut einer Studie der Stadt Köln für barrierefreies Wohnen und sanierte Altbauwohnungen. Auch die Nachfrage nach familiengerechten Großwohnungen wird als hoch eingeschätzt. Zentrale Problemfelder bilden hingegen die Verfügbarkeit von Bauland und hohe Bodenpreise. Als problematisch für den Mietwohnungsmarkt wird das zu geringe Angebot an größeren bezahlbaren Wohnungen angesehen. Zurzeit ist bei der Stadt Köln das Stadtentwicklungskonzept "Wohnen" in Arbeit. Hier sollen die Zielzahlen für den künftigen Neubau aktualisiert werden.

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2012 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.12.2012	46.388	3.014 Tsd. m ²	773	133 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	41.958	2.734 Tsd. m ²	637	110 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.430	280 Tsd. m ²	136	23 Tsd. m ²

Der fremdverwaltete Bestand umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch die Immobilienverwaltung für Dritte.

Das Portfolio liegt nahezu ausschließlich im Stadtgebiet von Köln. Mit der Verwaltung über fünf Kundencenter wird ein unmittelbarer Mieterkontakt mit hoher Servicequalität erreicht.

Der Unternehmensverbund verzeichnete in 2012 Umsätze aus Sollmieten von EUR 202,4 Mio. (Vorjahr: EUR 197,8 Mio.).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg zum 31. Dezember 2012 um 2,77% auf EUR 5,93 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,16 je m² Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 14.187 (Vorjahr: TEUR 15.193) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	2011		2012		Veränderung Δ %
	TEUR	Quote	TEUR	Quote	
Sollmieten	197.752	100%	202.422	100%	2,36%
Erlösschmälerungen (ohne Umlagen)	9.825	4,97%	8.403	4,15%	-14,47%
Mietnachlässe	3.981	2,01%	4.132	2,04%	3,79%
Wertminderungen auf Forderungen aus Vermietung	1.387	0,70%	1.652	0,82%	19,10%
Summe Mietausfall	15.193	7,68%	14.187	7,01%	-6,62%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31. Dezember 2012 EUR 5,52 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 31. Dezember 2011: EUR 5,33 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um 3,56% über dem Vorjahr.

GAG Konzern

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

	Stichtag 31.12.2011		Stichtag 31.12.2012		Veränderung Δ %
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote	
Wohnungsleerstand					
Gesamt davon	1.970	4,68%	1.163	2,77%	-40,96%
wegen Baumaßnahmen	578	1,37%	374	0,89%	-35,29%
wegen Abrissmaßnahmen	203	0,48%	5	0,01%	-97,53%
wegen Verkauf	58	0,14%	49	0,12%	-15,51%
aus sonstigen Gründen	238	0,57%	237	0,56%	-0,42%
nachfragebedingt	893	2,12%	498	1,19%	-44,23%

Von den 498 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2012 leer standen, konnten für 129 Wohnungen (Vorjahr: 250 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 369 Wohnungen (Vorjahr: 643 Wohnungen) mit einer Quote von 0,88% (Vorjahr: 1,53%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2012 betrug 6,99% (Vorjahr: 7,63%).

Die Mietausfallquote wurde zum einen durch den Erstvermietungsprozess von insgesamt 352 Neubauwohnungen, zwei Wohngruppen, zwei Gewerbeobjekten und 105 Stellplätzen leicht verbessert. Auch wird das Ergebnis von zum Abriss beziehungsweise zur Großmodernisierung vorgesehenen Beständen belastet. Für die Unterbringung der von diesen Maßnahmen betroffenen Mieter werden Wohnungen frei gehalten. Auch führten die Bemühungen, Wohngebiete mit problematischen Belegungsstrukturen durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu erhöhten Mietausfällen auf Grund von Leerstand in diesen Gebieten.

Um den Wohnungsbestand der Konzerngesellschaften nachhaltig vermietbar zu halten beziehungsweise den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen, investiert der Unternehmensverbund bereits seit einigen Jahren umfangreich in seinen Bestand und setzte im Geschäftsjahr sein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm fort. Im Berichtsjahr befanden sich 973 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten in der Modernisierungsdurchführung, von denen 549 Wohnungen und 18 Gewerbeeinheiten fertig gestellt wurden. Für 2013 ist der Baubeginn für 341 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit geplant. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten sind das Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von isolierverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen. Hierbei haben die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und deren technische Anforderung Priorität.

Im Berichtsjahr wurden für die Erhaltung des Hausbesitzes im Rahmen der Instandhaltung, ohne Großmodernisierungsanteile, TEUR 40.591 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 14 je m² Wohn-/Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 7.361 beziehungsweise zirka EUR 3 je m² Wohn-/Nutzfläche betragen die Instandhaltungskosten TEUR 47.952 (Vorjahr: TEUR 47.598) beziehungsweise zirka EUR 17 je m² Wohn-/Nutzfläche.

Der Nachfragesituation im Kölner Stadtgebiet, insbesondere nach preiswertem Wohnraum, wird die Unternehmensgruppe mit einem abgestimmten Neubauprogramm Rechnung tragen. Eine besondere Rolle werden hierbei Maßnahmen auf konzerneigenen Grundstücken spielen. Hier wird durch den Abriss nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz mit anschließendem Neubau oder durch Nachverdichtung neuer, den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechender Wohnraum entstehen.

Im Geschäftsjahr konnten aus Neubaumaßnahmen 352 Wohnungen, zwei Wohngruppen, zwei Gewerbeeinheiten und 105 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Von den 549 fertig gestellten modernisierten Wohneinheiten waren 169 Einheiten im entmieteten Zustand, von denen teilweise Wohnungen aus dem Wohnungsbestand entfernt wurden. Zum Stichtag 31.12.2012 konnten 50 Einheiten der Neuvermietung zugeführt und in den Bestand übernommen werden.

GAG Konzern

Bestandsübergang Wohnungen	2008	2009	2010	2011	2012
Neubau*	469	632	495	529	354
Modernisierung**	1.640	878	793	83	50

*Bis 2010 wurde Neubau mit Fertigstellung ausgewiesen, ab 2011 als Bestandsübergang.

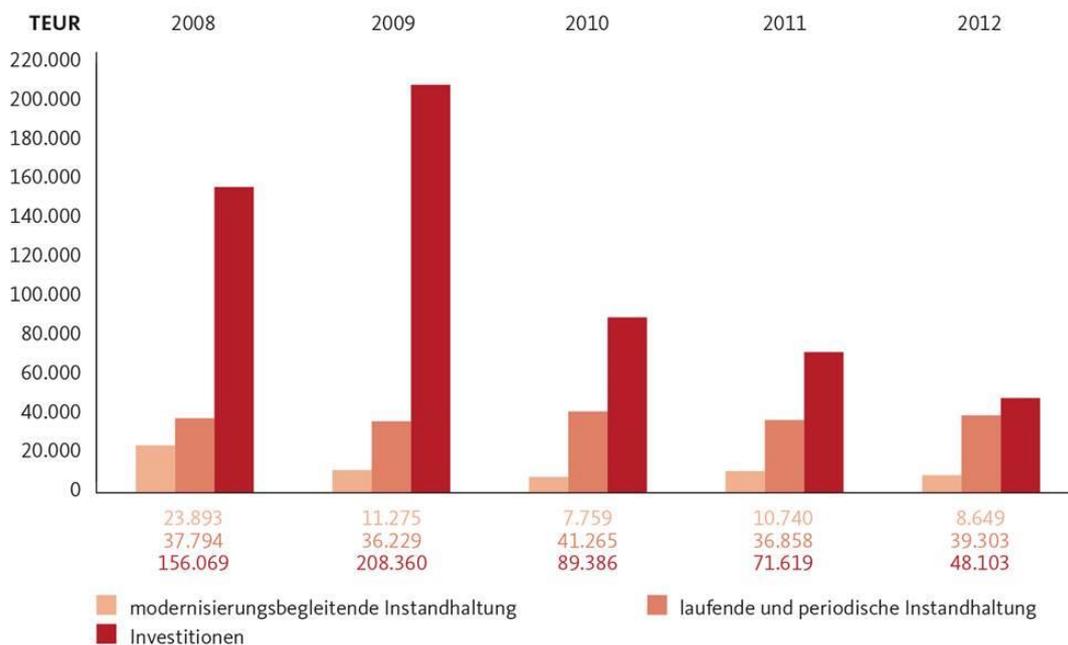
**Bis 2011 wurde Modernisierung mit Fertigstellung ausgewiesen, ab 2012 als Bestandsübergang.

Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben der Unternehmensgruppe umfassten zum Jahreswechsel 580 Wohnungen, eine Wohngruppe, zwei Gewerbeeinheiten und 221 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. Im Wesentlichen werden die Bauvorhaben auf Grundstücken der GAG Unternehmensgruppe errichtet, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz abgerissen wird.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen erfolgt in der Regel mit öffentlichen beziehungsweise nicht öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes in den Einkommensgruppen A und B, der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Eigenkapital. Mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnungsbaumittel unterliegen die Wohnungen, je nach Förderungsprogramm, einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und/oder Belegungsbindung von 10-15 Jahren.

Insgesamt betragen die gesamten Investitionen in die Investment Properties und das Sachanlagevermögen, die im Wesentlichen den Neubau, den Ankauf und die Modernisierung von Immobilien sowie technische Anlagen betreffen, TEUR 48.103 und lagen damit um TEUR 23.516 niedriger als im Vorjahr.

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



GAG Konzern

2.2.2 Bestandsverkäufe

Das im Jahr 2003 gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ trug in seinem zehnten Jahr wiederum wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Es konnten 167 Einheiten (Wohnungen) mit Kaufpreisen von TEUR 13.534 erfolgswirksam veräußert werden.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus der Privatisierung	2008	2009	2010	2011	2012
	Anzahl Einheiten	308	282	228	182
Wohnfläche (m ²)	19.148	16.519	13.733	11.333	9.954
Erlöse (TEUR)	24.700	21.759	18.333	15.296	13.534
	EUR 1.290/m ²	EUR 1.317/m ²	EUR 1.335/m ²	EUR 1.350/m ²	EUR 1.360/m ²

Von den 3.864 Wohnungen im Programm wurden bis zum Ende des Berichtsjahres 2.526 Wohnungen vorzugsweise an Mieter erfolgswirksam veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 65,4% und einem Erlös von insgesamt EUR 207,6 Mio. In 87% der privatisierten Objekte ist die GAG somit nicht mehr Mehrheitseigentümerin.

Die aus diesem Programm erwirtschafteten Erlöse haben im Berichtsjahr und den vorangegangenen Jahren wesentlich dazu beigetragen, die wirtschaftlichen Ziele des Unternehmens zu erreichen. Insbesondere wurden und werden sie dazu verwendet, das ambitionierte Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm zur Ertrags- und Wertsteigerung des verbleibenden Wohnungsbestandes planmäßig fortzusetzen und den Wohnungsbestand zu erweitern. Die Veräußerung der Wohnungen in diesem Programm erfolgt dabei unter Wahrung der Interessen der verbliebenen Mieter und Mieterkäufer.

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ elf Einheiten (Vorjahr: 56 Einheiten) und 30 Tiefgaragenplätze mit insgesamt 1.325,35 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 3.214,20 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 2.838 (Vorjahr: TEUR 4.921) veräußert. Zusätzlich wurden Grundstücke zu Kaufpreisen in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 107) verkauft.

2.2.3 Bauträgergeschäft

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Verträge für 71 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 18,8 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 50 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 21 Einheiten zuzüglich der 15 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte – insgesamt 36 Kaufverträge – sowie der Verkauf von 18 Tiefgaragenplätzen trugen mit Erlösen von EUR 8,2 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	2008		2009		2010		2011		2012	
	Anzahl	Erlöse TEUR								
GAG	83	21.306	93	23.231	55	11.731	23	3.927	18	3.439
Grubo Baubetreuung	31	6.138	0	0	0	0	0	0	0	0
GBA	11	2.586	19	6.746	2	547	36	9.626	18	4.764
Summe	125	30.030	112	29.977	57	12.278	59	13.553	36	8.203

Mit der Errichtung von 30 Einfamilienhäusern sowie 18 Stellplätzen in Köln-Merheim wurde im Geschäftsjahr begonnen. Des Weiteren wurde eine Maßnahme in Köln-Merheim mit insgesamt 17 Einfamilienhäusern und Stellplätzen fertig gestellt.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

Über die Ertragslage wird im Folgenden segmentbezogen berichtet.

Die Sollmieten, als wichtigste Ertragsposition im Segment Immobilienbewirtschaftung, haben sich im Berichtsjahr im Konzern von TEUR 197.752 um TEUR 4.670 auf TEUR 202.422 erhöht. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen allgemeiner Anpassungen an den Mietspiegel. Eine Verminderung des Mietsolls erfolgte im Wesentlichen auf Grund der Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie durch den Abverkauf von Beständen. Die umlagefähigen Betriebskosten erhöhten sich von TEUR 76.021 um TEUR 478 auf TEUR 76.499. Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von TEUR 14.187 (Vorjahr: TEUR 15.193), bestehend aus Erlösschmälerungen wegen Leerstand von TEUR 8.403 (Vorjahr: TEUR 9.825), Mietschlüssen von TEUR 4.132 (Vorjahr: TEUR 3.981) und den Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 1.652 (Vorjahr: TEUR 1.387), abzuziehen. Ferner sind die Erlösschmälerungen auf Betriebskostenumlagen von TEUR 2.916 (Vorjahr: TEUR 3.437) abzusetzen. Weitere Erlöse werden aus Aufwendungsbeihilfen und -zuschüssen in Höhe von TEUR 295 (Vorjahr: TEUR 549) und anderen Erlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 4.481 (Vorjahr: TEUR 4.533) erzielt.

Die Zinssubventionen als Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von TEUR 19.832 (Vorjahr: TEUR 19.229) werden in der Position Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen, so dass sich in diesem Bereich Gesamterlöse von TEUR 288.078 (Vorjahr: TEUR 280.842) ergeben. Die Höhe der Zinssubventionen ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem vergünstigten Förderzinsaufwand und dem Zinsaufwand, der sich bei nur marktüblicher Finanzierung ergeben hätte.

Sollmieten der Konzerngesellschaften



Das EBITDA aus der Immobilienbewirtschaftung steigerte sich um TEUR 3.317 auf TEUR 139.729 (Vorjahr: TEUR 136.412). Wesentlich beeinflusst wurde diese Ergebnisentwicklung von den vorgenannten Erlössteigerungen um TEUR 7.050. Die gesamten Aufwendungen, die diesem Segment zuzuordnen sind, erhöhten sich um TEUR 3.276 auf TEUR 159.056 (Vorjahr: TEUR 155.780). Das Segmentergebnis fällt um TEUR 2.011 besser als geplant aus.

GAG Konzern

Das Segment Bestandsverkäufe wird im Wesentlichen durch das Programm „Mieter werden Eigentümer“ geprägt. Darüber hinaus wird hier auch der Verkauf von Streubesitz ausgewiesen. Mit TEUR 11.658 liegt das Segment-EBITDA um TEUR 2.040 unter dem Vorjahreswert in Höhe von TEUR 13.698. Im Plan-Ist-Vergleich übersteigt das EBITDA der Bestandsverkäufe den Planwert von TEUR 7.484 um TEUR 4.174. Die höhere Anzahl der Bestandsverkäufe, insbesondere aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ hat zu der positiven Planabweichung geführt.

Das EBITDA aus dem Bauträgergeschäft reduzierte sich im Konzern insgesamt um TEUR 3.441 auf TEUR -633 (Vorjahr: TEUR 2.808). Im Wesentlichen resultiert die Verschlechterung aus geringeren Umsätzen. Das Segmentergebnis fällt insgesamt um TEUR 758 geringer aus als geplant.

Im Zentralbereich werden die nicht direkt zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen geführt. Es handelt sich hierbei insbesondere um Zuwendungen an Arbeitnehmer und sonstige betriebliche Aufwendungen. Das Segment-EBITDA beträgt TEUR -22.018 und liegt um TEUR 2.237 unter dem Vorjahreswert von TEUR -19.781. Gegenüber dem Planwert von TEUR -23.258 liegt eine Unterschreitung um TEUR 1.240 vor.

Die Summe aus der Segmentberichterstattung weist ein EBITDA von TEUR 128.736 (Vorjahr: TEUR 133.137) aus und ist direkt auf das EBITDA des Konzerns in Höhe von TEUR 128.736 (Vorjahr: TEUR 133.137) überzuleiten. Im Plan-Ist-Vergleich unterschreiten die Ist-Umsätze des Konzerns in Höhe von TEUR 299.212 die geplanten Umsätze von TEUR 302.209 um TEUR 2.997. Ursächlich hierfür sind einerseits die geringeren Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken, andererseits geringere Umsätze aus Lieferungen und Leistungen, die durch eine zeitliche Verschiebung einer geplanten Erschließungsmaßnahme entstanden sind. Der geplante Materialaufwand in Höhe von TEUR 147.396 wurde um TEUR 4.536 deutlich unterschritten, so dass trotz planüberschreitenden Abweichungen unter anderem bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.780 das geplante Konzern-EBITDA in Höhe von TEUR 122.069 um TEUR 6.667 deutlich überschritten werden konnte.

Die planmäßigen Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, haben sich um TEUR 1.786 von TEUR 47.390 auf TEUR 49.176 erhöht. Diese Steigerung ist auf die umfangreiche Investitionstätigkeit zurückzuführen. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 1.439 (Vorjahr: TEUR 6.002) vorgenommen. Es mussten Wertberichtigungen auf Buchwerte von Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 101 vorgenommen werden, um sie aktuellen Marktwerten anzupassen, außerdem waren Wertberichtigungen für Abrissobjekte in Höhe von 1.322 erforderlich. Die Abschreibungen fielen insgesamt gegenüber dem Planwert von TEUR 51.208 um TEUR 593 geringer aus.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um TEUR 3.092 auf TEUR 57.752 (Vorjahr: TEUR 54.660). Dies wurde zum einen durch steigende Finanzierungsaufwendungen im Zusammenhang mit der umfangreichen Investitionstätigkeit verursacht, zum anderen führte die Aufzinsung im Rahmen der Darlehensbewertung zu einem erhöhten Zinsaufwandsausweis. Gegenüber der Planung von TEUR 60.936 fällt das Finanzergebnis um TEUR 3.184 besser aus.

Der tatsächliche Steueraufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 168 (Vorjahr: TEUR 718). Aus dem Aufbau der aktiven Steuerlatenzen ergab sich ein Ertrag von TEUR 2.285 (Vorjahr: TEUR -4.139). Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter Ziffer 4.11 verwiesen. Der Konzern beendet das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis von TEUR 22.344 (Vorjahr: TEUR 20.181). Damit wird das geplante Konzernergebnis um TEUR 12.679 übertroffen. Konzernfremden Gesellschaftern steht ein Gewinnanteil von TEUR 2.595 (Vorjahr: TEUR 1.474) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrags von TEUR 13.532 (Vorjahr: TEUR 19.686) beträgt der Konzernbilanzgewinn TEUR 33.282 (Vorjahr: TEUR 38.393). Die Eigenkapitalrendite (vor Steueraufwendungen) liegt damit bei 4,3% (Vorjahr: 5,4%).

Eigenkapital- und Umsatzrendite	2012	2011
Konzernergebnis vor Steueraufwendungen (TEUR)	20.227	25.039
Eigenkapitalrendite (in %)	4,3	5,4
Umsatzrendite (in %)	6,8	8,4

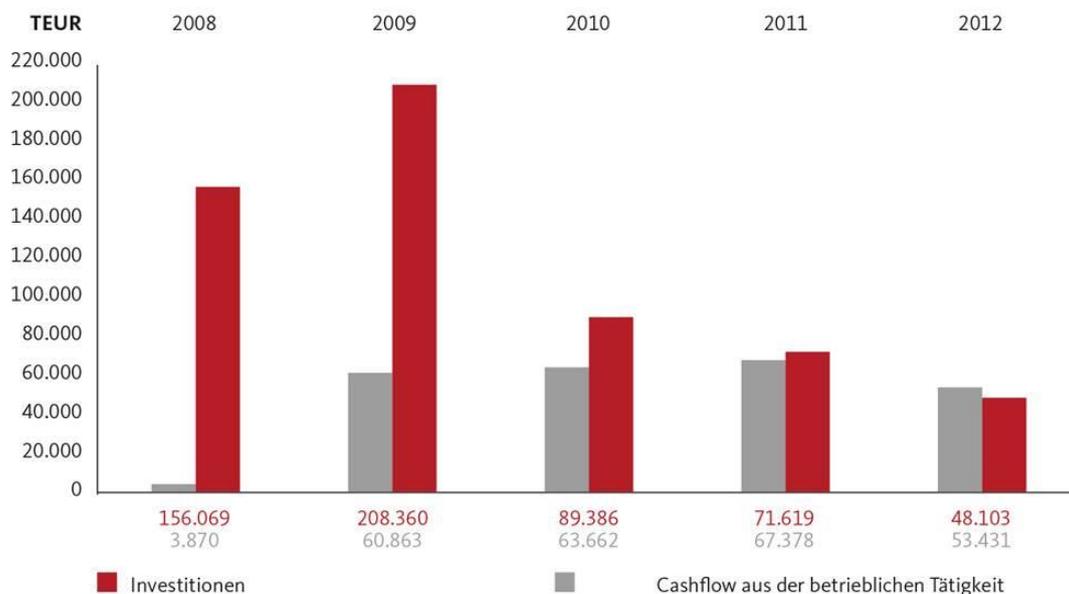
GAG Konzern

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsbereitschaft gesichert. Die Ziele des Finanzmanagements bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität sowie in der Optimierung des Zinsergebnisses. Das Finanzmanagement der GAG umfasst im Wesentlichen das Cash- und Liquiditätsmanagement sowie das Management der Zinsänderungsrisiken. Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Unternehmens werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Kurzfristige Finanzierungen werden nur begrenzt im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -optimierung aufgenommen. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch Kreditlinien ausreichend gesichert.

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital zu 97,7% gedeckt (Vorjahr: 96,9%). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug TEUR 53.431 gegenüber TEUR 67.378 im Vorjahr. Der Rückgang von TEUR 13.947 ist unter anderem durch das geringere Konzernergebnis vor Steuern und auf Grund der Zunahme der Vorräte entstanden. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wird mit TEUR -29.488 ausgewiesen und fällt damit um TEUR 21.833 geringer aus als im Vorjahr (TEUR -51.321). Diese Veränderung ist im Wesentlichen durch den Rückgang der Investitionen in das Sachanlagevermögen verursacht. Durch die Tilgung von Darlehen und einem Anstieg der Kreditaufnahme fällt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit TEUR -24.032 geringer aus als im Vorjahr (TEUR 9.730). Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres lag mit TEUR 31.987 nahezu unverändert gegenüber dem des Vorjahres mit TEUR 32.076.

Investitionen und Cashflow



Trotz der nach wie vor spürbaren Irritationen im Bankenbereich konnten bei weitgehend unveränderten Margenabsprachen wesentliche Kurz- und Langfristkreditlinien mit mehreren Finanzierungspartnern aufrechterhalten und weitere Finanzierungspartner gewonnen werden, wodurch die Unabhängigkeit von einzelnen Bankenpartnern weiter gestiegen ist.

Bei den Finanzierungsmaßnahmen handelt es sich wie in den Vorjahren ausschließlich um klassische langfristige Darlehens- und Forwardvereinbarungen am Kapitalmarkt mit Zinsfestschreibungen von regelmäßig zehn Jahren, Fördermittel der NRW.BANK und um KfW-Darlehen.

Die auf Grund der mit den gesamtwirtschaftlichen Rahmengenbedingungen niedrigen Langfristzinsen konnte die GAG für Zinssicherungsmaßnahmen und Neuaufnahmen am Kapitalmarkt nutzen. Im Berichtsjahr wurden überwiegend frühzeitige klassische Zinssicherungen von auslaufenden Zinsvereinbarungen für bestehende Langfristdarlehen und Umfinanzierungsmaßnahmen vorgenommen und für das Folgejahr eingeleitet. Das Gesamtvolumen aller in 2012 vorgenommenen Darlehens- und Zinssicherungsmaßnahmen zur Begren-

GAG Konzern

zung des künftigen Zinsänderungsrisikos beläuft sich auf insgesamt TEUR 118.275. Hierin enthalten sind TEUR 108.417 Kapitalmarktmittel, die zu durchschnittlich 2,33% langfristig zinsgesichert wurden.

Dem Mittelzufluss aus langfristigen Darlehensverträgen in Höhe von TEUR 109.158 stehen Regeltilgungen in Höhe von TEUR 34.675 und vorzeitige Rückführungen von Langfristdarlehen in Höhe von TEUR 70.301 gegenüber.

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich in 2012 um TEUR 4.537 auf TEUR 2.243.258 (Vorjahr: TEUR 2.238.721).

Das gezeichnete Kapital im Konzern betrug zum 31.12.2012 TEUR 16.730 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 753 verringert. Dies geht auf den Einzug von 753.281 eigenen Aktien mit einem Nennwert von jeweils einem Euro zurück. Entsprechend wurde die Kapitalrücklage um TEUR 753 erhöht und beträgt somit zum Jahresende TEUR 153.844. Im Berichtsjahr erhöhten sich die anderen Gewinnrücklagen auf TEUR 171.969 (Vorjahr: TEUR 155.839). Dies ergab sich im Wesentlichen durch die Einstellung von Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 16.500.

Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Investment Properties in Höhe von TEUR 2.114.234 (Vorjahr: TEUR 2.120.548), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 14.830 (Vorjahr: TEUR 14.926) gekennzeichnet.

Die Passivseite des Konzerns ist durch langfristiges Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.634.530 (Vorjahr: TEUR 1.627.999) und Eigenkapital von TEUR 468.810 (Vorjahr: TEUR 464.214) geprägt. Das zinssubventionierte Fremdkapital wurde mit dem beizulegenden Zeitwert eingebucht und wird in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode ausgewiesen. Hierzu wird auf Ziffer 3.12 des Anhangs verwiesen.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2012 verlief insgesamt positiv.

Bilanzstruktur



GAG Konzern

2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

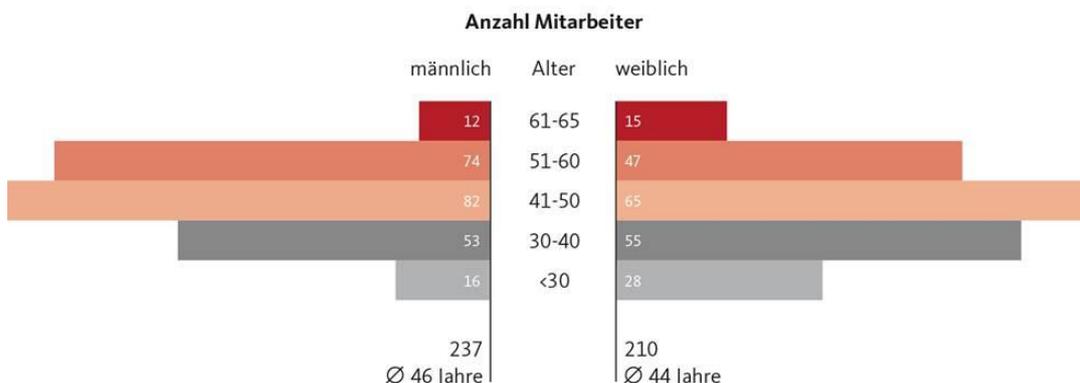
2.4.1 Personal

Lag im Vorjahr der Schwerpunkt der Personalarbeit in der Neustrukturierung des Bereichs Immobilienwirtschaft, so hat sich der Fokus im Berichtsjahr gewandelt, weg von der rein organisatorischen Umstrukturierung hin zu einer strategischen Neuausrichtung des Bereichs Personal. Ziel ist die Weiterentwicklung der GAG zu einem modernen, kundenorientierten Dienstleistungsunternehmen. Ein modernes Personalmanagement, das sich sowohl nah an den Bedürfnissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter orientiert als auch sich als Partner und Unterstützer des Managements versteht, ist hierfür unerlässlich, um den anspruchsvollen Unternehmenszielen, den Anforderungen des demografischen Wandels und der sich ändernden Arbeitswelt hinsichtlich „Work-Life-Balance“ erfolgreich zu begegnen.

Aus diesem Grund wurden bereits im Jahr 2011 erste Maßnahmen zum Aufbau einer strukturierten Personalentwicklung für außertarifliche Mitarbeiter und Führungskräfte mit der Einführung eines neuen Beurteilungssystems ergriffen. Dieses System zielt überwiegend auf die Beurteilung von Führungskompetenzen und individuellem Entwicklungspotenzial ab und leistet damit einen wertvollen Beitrag zur Einführung einer strukturierten Personalentwicklung bei der GAG. Im Berichtszeitraum hat dieses neue System nun seine erste Bewährungsprobe bestanden. Besonders hervorzuheben ist, dass mit diesem Beurteilungssystem keine Koppelung an ein bestehendes Tantiemensystem verbunden ist, sondern die faire, strukturierte Einschätzung der Potenziale für die persönliche Weiterentwicklung im Vordergrund des Beurteilungsprozesses steht. Die Erkenntnisse und Erfahrungen aus diesem Prozess dienen nun dazu, weitere konzeptionelle Grundlagen für die weiterführende Personalentwicklung zu erarbeiten. Für alle Mitarbeiter – einschließlich der Spezialisten, Potenzialträger und jungen Führungskräfte – soll ein transparenter und durchgängiger Prozess umgesetzt werden, der auf Basis eines jährlichen Beurteilungsverfahrens spezielle Maßnahmen und Angebote zur persönlichen und fachlichen Entwicklung bietet. Qualifizierte Mitarbeiter langfristig zu binden und ihnen eine interessante und herausfordernde berufliche Perspektive zu bieten, ist somit eine der Hauptaufgaben der GAG in den kommenden Jahren. Folgerichtig lagen daher die Kosten für Weiterbildungsmaßnahmen wie im Vorjahr bei zirka EUR 300.000, ein Betrag, der den hohen Stellenwert der Mitarbeiterqualifizierung widerspiegelt und sich im Vergleich zu anderen Unternehmen durchaus sehen lassen kann.

In diesen Kontext fügen sich auch unsere intensiven Bemühungen um eine hochwertige Ausbildung ein, die uns qualifizierten und motivierten Nachwuchs sichern. Hierzu gehören aber auch die gute Schulung und intensive Betreuung der Ausbilder in den einzelnen Abteilungen. Gerade für diesen Personenkreis haben wir in 2012 intensive Workshops durchgeführt, um sowohl den Austausch untereinander und Erfahrungen im Umgang mit jungen Menschen in Ausbildung zu fördern als auch das Wissen unserer Ausbilder weiter zu stärken. Dass die Ausbildung bei der GAG höchste Ansprüche erfüllt, wurde in 2012 nochmals überzeugend wie freudig bewiesen: Bei der Bestenehrung der IHK Bonn wurde einer unserer Absolventen als Landesbester im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann ausgezeichnet. Auch seine vier Mitstreiter(innen) des Abschlussjahrgangs 2012 konnten erfolgreich ihre Prüfung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau absolvieren.

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 447 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 437). Davon waren 62 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 61) in Teilzeit.



GAG Konzern

Darüber hinaus befanden sich am Jahresende zehn Mitarbeiter in Ausbildung; drei Mitarbeiter sind im Rahmen von Verbundausbildungen und Ähnlichem bei der GAG eingesetzt.

Der Anteil der Mitarbeiterinnen bei der GAG beläuft sich auf 48%. Dass sich bei den Kennzahlen wie der durchschnittlichen Beschäftigungsdauer (ca. elf Jahre) und dem Durchschnittsalter unserer Beschäftigten (ca. 45 Jahre) im Vergleich zum Vorjahr keine nennenswerten Änderungen ergeben haben, belegt, dass die GAG einen beständigen und treuen Personalstamm besitzt. Langjährige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterstützen die Neueinsteiger und geben ihr Wissen und ihre Erfahrungen gerne weiter. Nach dem Prinzip des lebenslangen Lernens partizipieren die seit vielen Jahren Beschäftigten jedoch auch von jungen Kolleginnen und Kollegen im Hinblick auf neue Technologien und veränderte Arbeitsprozesse.

Um die Mitarbeiterzufriedenheit zu fördern und zu erhalten, stehen Themen wie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Work-Life-Balance und Gesundheitsförderung im Fokus der Personalarbeit. Durch eine große Zahl verschiedener Teilzeitarbeitsmodelle ist es möglich, Kindererziehung und Berufstätigkeit miteinander zu vereinbaren. Das Programm zur Gesundheitsförderung unserer Mitarbeiter(innen) wurde erheblich ausgebaut. Neben Lauffreize, Klettergruppe, Fußball und Drachenbootrennen wurde es im Jahr 2012 erstmals in Kooperation mit einer Fitnessstudiokette jedem Mitarbeiter ermöglicht, die persönliche Fitness nach seinen eigenen Bedürfnissen zeitlich und gezielt zu steigern und aktiv die Gesunderhaltung zu fördern. Fast die Hälfte aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beteiligt sich mittlerweile aktiv an einem der vielen Angebote. Das Thema Gesundheitsförderung wird uns auch in den nächsten Jahren begleiten und sukzessive durch die Aufnahme weiterer Angebote ausgebaut werden.

Die Arbeitsverhältnisse unterliegen dem Geltungsbereich der Tarifverträge für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die tariflich vorgesehene Gehaltserhöhung betrug ab 01.01.2012 1%. Der Vergütungstarifvertrag wurde zum 31.12.2012 gekündigt und ist mittlerweile neu verhandelt. Der neue Tarifvertrag hat eine Laufzeit vom 01.01.2013 bis 30.06.2015. Gehaltserhöhungen sind ab 01.01.2013 um 3,3% und nochmals ab 01.01.2014 um 2,4% vorgesehen.

Am 07.11.2012 wurden bei der GAG neue Jugend- und Auszubildendenvertreter gewählt. Das Interesse der jungen Kolleginnen und Kollegen zeigte sich durch eine sehr hohe Wahlbeteiligung von 90%. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Betriebsrat war auch im Jahr 2012 von einem konstruktiven und lösungsorientierten Miteinander geprägt. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt unser Dank für die engagierte und zielorientierte Mitarbeit, die maßgeblich zur erfolgreichen Unternehmensentwicklung beigetragen hat.

2.4.2 Ideen für die Umwelt

Im Jahr 2012 hat die GAG Immobilien AG den Prozess der energetischen Verbesserung ihres Gesamtbestandes im Rahmen ihrer Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit fortgesetzt. Es sind eine Reihe von Vorhaben fertig gestellt worden, die mit energiesparenden und CO₂-vermeidenden Wärmeerzeugungsanlagen ausgestattet sind. Auch Bauträgereinheiten sind mit aktueller Wärmeerzeugungstechnik erstellt worden. Durch Instandhaltungsmaßnahmen in Form von gezielter Erneuerung von Wärmeerzeugern wurden weitere Verbesserungsbeiträge erreicht.

Abriss/Neubau

In der Moses-Heß-Straße/Ricarda-Huch-Straße der Siedlung Stammheim sind 88 Wohnungen mit 6.524 m² Wohnfläche an die Faulgaswärmanlage des Großklärwerks Stammheim angeschlossen worden.

In der Siedlung Ostheim II wurden am Buchheimer Weg/Grevenstraße 155 Wohnungen mit 10.968 m² Wohnfläche als letzter Bauabschnitt der mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichneten Gesamtanlage fertig gestellt. Die Wärme für Heizung und Warmwasser erzeugen Holzpellettheizanlagen.

Am Dansweilerweg in Köln-Müngersdorf sind 129 Wohnungen mit 7.218 m² Wohnfläche, deren Wärmeversorgung mit Luft-Wasser-Wärmepumpen und Erdgasbrennwertkesseln erfolgt, bezogen worden.

Modernisierung

Die Bestandsgebäude Dortmunder Straße/Pyromonter Straße wurden modernisiert und durch Wärmedämmung der Fassaden, Kellerdecken, Dächer/obersten Geschossdecken sowie durch neue Fenster und

GAG Konzern

eine Gaszentralbrennwertheizung energetisch verbessert. 70 Wohnungen mit 4.044 m² Wohnfläche wurden durch die Modernisierung aufgewertet.

Auch in der Germaniasiedlung wurden an 59 Wohnungen mit 3.029 m² Wohnfläche ebenfalls die vorbeschriebenen Maßnahmen durchgeführt, wenn auch durch den Denkmalstatus die Möglichkeit der Fassadendämmung eingeschränkt war. Die Beheizung und Warmwassererzeugung werden über eine Gaszentralheizung sichergestellt.

In der mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichneten Naumannsiedlung in Köln-Riehl wurden die Bauabschnitte 1.2 und 3.1 an der Naumannstraße denkmalgerecht fertig gestellt. Fernwärme sichert die Versorgung für Heizung und Warmwasser. 128 Wohnungen mit 7.586 m² profitieren von dem neuen Standard.

Im Rosenhof in Köln-Bickendorf sind die abschließenden Bauabschnitte 3.9 und 4.7 mit 162 Wohnungen und 10.387 m² Wohnfläche fertig gestellt worden. Auch hier wurden energetische Verbesserungsmaßnahmen, soweit diese mit dem Denkmalschutz zu vereinbaren waren, durchgeführt. Zentralanlagen für die Heizungs- und Warmwasserwärme wurden in Form von Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik eingebaut.

Als ebenfalls letzter Baustein der Siedlungsmodernisierung von Vingst III wurde der Bauabschnitt 11 an der Lustheider Straße Realität. 40 Wohnungen mit 2.768 m² Wohnfläche sind nun modernisiert und haben eine moderne Gasheizung erhalten.

Das Hochhaus Görlinger Zentrum 9 in Bocklemünd/Mengenich erhielt eine aufwendige neue Vorhangsfassade und alle vorgenannten energetischen Maßnahmen. Hier wurden 91 Wohnungen mit 6.928 m² Wohnfläche modernisiert. Eine Fernwärmanlage übernimmt die Wärmeversorgung.

Bauträger

Auf dem Madausgelände konnten 34 Einfamilienhäuser mit 4.284 m² Wohnfläche mit Fernwärmeversorgung den Käufern übergeben werden.

Instandhaltung

Durch Erneuerung von dezentralen Wärmeerzeugungsanlagen als Instandhaltungsmaßnahme wurden 14 Wohnungen mit 819,12 m² Wohnfläche mit zeitgemäßer Technik ausgestattet.

In den Bestandsgebäuden Pohlmannstraße/Nesselrodestraße in Köln-Niehl wurden durch die Erneuerung von zwei Heizkesseln 219 Wohnungen mit 15.682 m² Wohnfläche mit aktueller Gasbrennwerttechnik ausgestattet.

60 Wohnungen mit 2.144 m² Wohnfläche in der Georg-Zapf-Straße in Köln-Stammheim erhielten ebenfalls neue Gasbrennwertkessel.

In der Unkeler Straße in Köln-Zollstock wurden alte Ölheizkessel gegen moderne Gasbrennwertkessel ausgetauscht. Durch die vier neuen zentralen Wärmeerzeugungsanlagen erhielten 30 Wohnungen mit 1.859 m² Wohnfläche eine energiesparende Versorgung.

Photovoltaik

Die Photovoltaikanlagen der GAG brachten auch in 2012 wieder die prognostizierte Leistung und speisten 2.506.000 kWh umweltfreundlich erzeugten Strom in das Kölner Netz ein.

2.4.3 Sozialmanagement

Sichtbarer Ausdruck der sozialen Verantwortung, der sich die GAG verpflichtet fühlt, ist das Sozialmanagement, eine eigenständige Abteilung innerhalb der GAG Immobilien AG. Das aktive Engagement dieser Abteilung in den Quartieren und Stadtteilen sorgt für Offenheit, Durchlässigkeit und Stabilität in den Wohnquartieren. In enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit verschiedenen Akteuren vor Ort werden passgenaue Maßnahmen initiiert und gefördert, die das Zusammenleben aller Bevölkerungsschichten, unabhängig von Einkommen, Herkunft oder Status, positiv beeinflussen.

GAG Konzern

Um die Aktivitäten und Aktionen nicht isoliert durchzuführen oder gar Parallelangebote vorzuhalten, ist eine enge Abstimmung mit den in den Wohngebieten bestehenden Arbeitskreisen notwendig. Dazu arbeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialmanagements in insgesamt 50 Arbeitskreisen, Runden Tischen, Belegungsarbeitskreisen, Stadtteilkonferenzen usw. mit und stimmen darüber hinaus zielgruppenabhängig einzelne Maßnahmen mit den Bezirksjugendpfleger(inn)en, den Sozialraumkoordinator(inn)en und den Seniorennetzwerker(inn)en ab. Auch mit weiteren städtischen Ämtern gibt es regelmäßige und projektabhängige Abstimmungsgespräche und fruchtbare Zusammenarbeit.

Ein Schwerpunkt bei der Arbeit war und ist die Entwicklung neuer, alternativer Wohnformen, um den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen. Bei der GAG sind die daraus resultierenden Fragestellungen schon vor einigen Jahren angekommen, denn bereits heute sind rund 30% der Mieterinnen und Mieter älter als 65 Jahre. Wohnen im Alter ist daher ein wichtiges Thema für Kölns größte Vermieterin. Bislang erfolgte eine Anpassung der Wohnungen jedoch lediglich im Rahmen von individuellen Modernisierungen. Ein Verfahren, das bei einem eigenen Bestand von rund 42.000 Wohnungen auf die Dauer zu aufwendig und zu teuer ist. Deshalb hat sich die GAG von 2010 bis 2012 an dem bundesweiten Modellprojekt „Altersgerecht umbauen“, das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ins Leben gerufen worden ist, beteiligt. Unter dem Motto „Köln for all“ sollten dabei Möglichkeiten und Vorgehensweisen untersucht werden, inwieweit Barrierearmut oder -freiheit im Rahmen von größeren energetischen Sanierungen auch wirtschaftlich umgesetzt werden können. Kooperationspartner der GAG bei diesem Modellprojekt waren die Stadt Köln, der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein sowie die Fachhochschule Köln. Synergien, das haben die abschließenden Untersuchungen ergeben, sind durchaus vorhanden, allerdings nicht in dem erwarteten Umfang.

Auch bei Pflegebedürftigkeit und fortgeschrittener Demenz nicht in ein Heim zu müssen, ist der Wunsch vieler Menschen. Personen, die an einer Demenz leiden, können auf Dauer nicht allein ohne Betreuung in ihrer eigenen Wohnung bleiben. Für diesen Fall hat die GAG ambulant betreute Wohngemeinschaften nach dem so genannten „Kölner GbR-Modell“ entwickelt. Zum 1. Juli 2012 wurde in Stammheim bereits die siebte Wohngemeinschaft dieser Art eröffnet. Eine weitere Wohngruppe für geistig behinderte Menschen hat die GAG in Kooperation mit der „Lebenshilfe Köln“ in einem Neubau an der Widdersdorfer Straße in Müngersdorf realisiert.

Um auch schon die kleinsten und jüngsten Mieter der GAG für Natur(-schutz) und ökologische Zusammenhänge zu sensibilisieren, wurden verstärkt Umweltbildungsprojekte in Zusammenarbeit mit dem Verein „Querwaldein“ initiiert und umgesetzt. In drei Stadtteilen – Chorweiler, Kalk-Nord und Bilderstöckchen – gibt es „Gartenclubs“ für Kinder, Jugendliche und auch für Erwachsene. Bei regelmäßigen Treffen werden gemeinsam Beete bepflanzt und gepflegt sowie Zusammenhänge in der Natur erläutert und veranschaulicht. Aus dem geernteten Obst und Gemüse werden ebenfalls gemeinsam schmackhafte Mahlzeiten zubereitet.

In den 26 Kölner Quartieren, für die ein besonderer Handlungsbedarf gesehen wird, wurden in den jährlich fortgeschriebenen sozialen Handlungskonzepten für 2012 insgesamt zirka 150 Maßnahmen geplant und durchgeführt. Dabei arbeitet die GAG Unternehmensgruppe mit rund 150 Kooperationspartnern zusammen: Wohlfahrtsverbänden, Trägern der Jugendhilfe, Mieterräten und Mieterinitiativen, Künstlern, Ehrenamtlichen und anderen. Diese Partner werden mit der Durchführung der Maßnahmen nach festen Vorgaben und Zielvereinbarungen beauftragt. Zudem werden mit den Partnern regelmäßig der Bedarf und die Möglichkeit neuer Kooperationen und Projekte besprochen.

3. Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

3.1 System des Risikomanagements im GAG Konzern

Die GAG Unternehmensgruppe verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Geschäftsfeldern frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) und ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe ausgerichtet.

Es umfasst die Stufen der Risikoidentifikation, -analyse und -bewertung sowie die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen. Soweit die Risiken und Chancen zu quantifizieren sind, sind sie mit den Planungs- und Controlling-systemen verknüpft. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert. Das Chancen- und Risikomanagementsystem als Ganzes wird laufend einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert. Die Verantwortlichkeit für das Risiko- und Chancenmanagementsystem obliegt dem Vorstand der GAG Immobilien AG. Gegenüber dem Vorjahr gibt es keine Änderungen im Systemablauf.

GAG Konzern

Zusätzlich zur halbjährlichen Risikoberichterstattung führt die GAG Unternehmensgruppe quartalsweise Gespräche mit den Segmentverantwortlichen. Der Aufsichtsrat wird über die Entwicklung der Risiken auf Segmentebene quartalsmäßig mit einer Zusammenfassung und entsprechender Erläuterung informiert.

Auf Grundlage dieses Systems ist die Unternehmensführung in der Lage, Risiken im Unternehmen beziehungsweise Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten.

Hinsichtlich der Risikoexposition und Risikokonzentration verweisen wir auf die nachfolgenden Angaben der Ziffern 3.2 bis 3.5.

3.2 Umfeld- und Brancheneinschätzung

Bei deutlichen Veränderungen der konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft ist es grundsätzlich denkbar, dass sich auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Nachteil der GAG Unternehmensgruppe verändert. Aktuell ist davon auszugehen, dass Köln weiterhin mit einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den bevorzugten Immobilienstandorten gehören wird. Dies wird gestützt durch die Kölner Bevölkerungsprognose, die von einem weiteren moderaten Anstieg der Bevölkerung für die nächsten zehn Jahre ausgeht. Investitionen in einen marktgerechten Mix aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Neubau und in Modernisierung von Beständen sind daher wirtschaftlich sinnvoll.

Deshalb investiert die GAG Unternehmensgruppe seit Jahren in ihren Wohnungsbestand, um ihre Marktakzeptanz zu erhöhen. Hierbei müssen die unterschiedlichen ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Eine weitere Herausforderung stellt die Bereitstellung von Wohnraum dar, der in besonderem Maße den Ansprüchen bestimmter Nutzergruppen, wie Studenten oder Mehrgenerationen, gerecht wird. Hier hat sich die Unternehmensgruppe in den letzten Jahren bereits mit großem Erfolg engagiert.

Für die weitere Erstellung von marktgerechten Immobilien wird neben der Entwicklung der Nachfrageseite nach wie vor das begrenzte Grundstücksangebot im Kölner Stadtbereich entscheidend sein. Nachverdichtungs- sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzerneigenen Grundstücken für das Bauprogramm werden in den kommenden Jahren auch weiterhin an Bedeutung gewinnen. Insgesamt kann damit der Wohnungsbestand der GAG Unternehmensgruppe verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden. Darüber hinaus wird die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zukünftig maßgeblich von der Baukostenentwicklung beeinflusst. Es bleibt abzuwarten, ob die erkennbare Tendenz zur Kostensteigerung dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigt.

3.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

Für das umsatzstärkste Segment der GAG Unternehmensgruppe, die Immobilienbewirtschaftung, bestehen die Risiken im Wesentlichen in der möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einer Verminderung der Mieterlöse, einer verstärkten Zahlungsunfähigkeit der Mieter und zu erhöhtem Leerstand führen können. Die derzeitige Marktlage in Köln lässt keine kritischen Tendenzen erkennen, die die Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Unabhängig von der aktuellen Situation werden negative Entwicklungen durch den unterjährigen Abgleich des Geschäftsverlaufs mit der Wirtschaftsplanung frühzeitig erkannt, so dass geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

Durch Umorganisation wurde der Vermietungsprozess strukturiert, kundennäher und effektiver gestaltet. Ziel war und ist es, die Leerstandsquote zu verringern, eine schnelle Anschlussvermietung zu ermöglichen, erfolgreiche Marketingmaßnahmen zu steuern und die Konkurrenzfähigkeit am Wohnungsmarkt zu sichern. Dies wurde im Berichtsjahr bereits aktiv vorangetrieben. Die Leerstandsdauer wurde verkürzt und somit zeigen auch die Erlösschmälerungen aus Leerstand ebenfalls rückläufige Tendenzen, die wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöhen.

Als Vermieter unterliegt die GAG Unternehmensgruppe auch einem Mietausfallrisiko. Hauptursache für rückständige und ausbleibende Mietzahlungen durch die Mieter sind wachsende Verschuldung, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme. Durch die Abteilung Forderungsmanagement wird gewährleistet, dass problematische Mietverhältnisse schneller erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

GAG Konzern

Die Bestandsverkäufe aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ leisten bisher einen hohen Ergebnisbeitrag im Unternehmensverbund, der durch kaufwillige und -fähige Mieter erreicht wird. In der mittelfristigen Planung werden rückläufige Verkaufszahlen und damit verbundene geringere Ergebnisbeiträge berücksichtigt.

3.4 Finanzwirtschaftliche Risiken

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement der GAG Unternehmensgruppe permanent beobachtet. In 2012 konnten Chancen zur Optimierung von Fremdkapitalkosten und Zinsrisiken genutzt werden.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die GAG Unternehmensgruppe Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt die GAG Unternehmensgruppe ein systematisches Finanzmanagement. Dieses wird durch ein zentrales Treasury koordiniert beziehungsweise betrieben. Der Zins für Fremdkapital lag im Berichtszeitraum teils auf erneut niedrigem Niveau. Die GAG Unternehmensgruppe hat diese Situation für Zinssicherungsmaßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit in den Folgejahren auslaufenden Zinsvereinbarungen genutzt und Forward-Darlehen (Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarungen für in der Regel zehn Jahre) vereinbart. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können.

Weiterhin hat die GAG Unternehmensgruppe das bestehende Zinsniveau genutzt und umfangreich vorzeitige Kreditablösungen ohne Vorfälligkeitsentschädigungen eingeleitet und Anschlussfinanzierungen zinsgesichert. Hierdurch sind eine wesentliche Zinsaufwandsreduzierung und weitere Absenkung der Zinsänderungsrisiken der kommenden Jahre erreicht worden.

Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätslage sowie dem in der Regel langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel und den getroffenen Zinssicherungsmaßnahmen ist das Zinsänderungsrisiko derzeit begrenzt.

Auf Grund der Finanzmarktsituation ist eine Zurückhaltung in der Kreditvergabe der Banken und/oder eine Veränderung der Finanzierungsmargen weiterhin spürbar. Ungeachtet dessen konnten zur Verbreiterung der Finanzierungsbasis der GAG Unternehmensgruppe einzelne Bankverbindungen wesentlich aktiviert und wiederum neue Geschäftspartner gewonnen werden. Aktuell stehen der GAG Unternehmensgruppe Finanzierungspartner mit umfangreichen und kostengünstigen kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung.

Die nachhaltig gestiegenen Besicherungserfordernisse für Fremdfinanzierungsmittel führen unverändert dazu, dass insbesondere für die Finanzierungen der Neubaumaßnahmen zusätzliche Sicherheiten des Konzerns bereitgestellt werden müssen.

Die Finanzplaninstrumente der GAG Unternehmensgruppe sichern die frühzeitige Erkennung der Liquiditätssituation. Diese zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu fünf Jahren die zu erwartende Entwicklung der Liquidität auf. Des Weiteren basiert das Liquiditätsmanagement auf einer quartalsweise rollierenden Zwölf-Monats-Vorschau und beinhaltet die tägliche Disposition und das tägliche Liquiditätspooling der GAG Unternehmensgruppe. Dauerhaft positive Cashflows unseres Kerngeschäfts lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen. Insgesamt verfügt die GAG Unternehmensgruppe zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 135 Mio. und umfassende langfristige Platzierungsmöglichkeiten. Damit kann, auch vor dem Hintergrund der restriktiven Finanzmarktsituation, die Zahlungsfähigkeit der GAG Unternehmensgruppe zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

Ein ggf. mittelfristig steigendes Zinsniveau kann zu einem Rückgang der beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties und möglicherweise zu einem Anstieg des Wertminderungsaufwandes für Investment Properties führen, da der beizulegende Zeitwert auf Basis abgezinster Zahlungsströme ermittelt wird (siehe auch Anhang, Textziffer 3.2). Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und haben damit eine direkte Auswirkung auf das Konzernergebnis.

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen die Eigenkapitalquote mit 20,90% (Vorjahr: 20,74%) und die Zinsdeckung mit 27,98% (Vorjahr: 26,98%) beobachtet. Diese entwickeln sich im Wesentlichen wegen der hohen Investitionstätigkeit mittelfristig rückläufig. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten zwölf Monate ist allerdings keine wesentliche Veränderung festzustellen.

GAG Konzern

len. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

3.5 Allgemeine interne/externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit der GAG Unternehmensgruppe unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Hieraus können sich Veränderungen, die sich nachteilig auf unser Geschäft und die Planungssicherheit auswirken können, ergeben. Weiterhin können durch neue oder geänderte Umweltgesetze beziehungsweise -verordnungen die Kostensituationen stark belastet werden. Deshalb werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt.

Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen, hauptsächlich verursacht von den stark steigenden Rohstoffpreisen, werden durch unseren zentralen Einkauf mittels Standardisierung und durch langfristige Rahmenverträge gesteuert.

Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Diese Risiken werden von der GAG Unternehmensgruppe in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

Bei Rückstellungen aus Personalverpflichtungen besteht ein Risiko, welches sich nachteilig auf die GAG Unternehmensgruppe auswirken kann. Um dieses Risiko frühzeitig erkennen zu können, wird am Anfang und zum dritten Quartal eines Jahres ein versicherungsmathematisches Gutachten erstellt. Um die betrieblichen Versorgungswerke in IFRS transparenter und vergleichbarer abzubilden, werden die Auswirkungen der versicherungsmathematischen Verluste für Pensionsverpflichtungen erstmals im sonstigen Ergebnis ausgewiesen und haben damit keine Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung, sondern nur auf das Konzerngesamtergebnis.

Die operative Steuerung der GAG Unternehmensgruppe hängt in hohem Maße von einer komplexen Informationstechnologie ab. Die Gewährleistung der Stabilität und die Sicherheit der IT-Systeme erfolgten durch die Begleitung qualifizierter interner Mitarbeiter und externer Berater sowie über eine laufende organisatorische und technische Sicherung.

Die explizit aufgenommenen Compliance-Risiken werden durch den Aufbau eines effektiven und effizienten Compliance-Managements unterstützt beziehungsweise überwacht.

3.6 Chancenpotenziale

Die zentralen Herausforderungen, denen sich die Wohnungswirtschaft zu stellen hat, bieten auch viele Ansätze für Chancen, die die GAG Unternehmensgruppe in vermehrtem Maße nutzt.

Die größten Chancenpotenziale sieht die GAG Unternehmensgruppe im Standortfaktor sowie in dem in 100 Jahren gewonnenen Vertrauen der Mieterschaft und in den Kölner Einwohnern. Hier werden an dem hervorragenden Standort Köln, der auch zukünftig stabile Nachfragepotenziale bereithält, wohnungswirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen ihre Abnehmer finden, wenn diese ökologisch, sozial und ökonomisch ausgewogen sind.

Um diese Ausnutzung bestehender Potenziale auch weiterhin zu gewährleisten, ist eine langfristige Steigerung des Unternehmenswertes unumgänglich. Langfristig wird dies nur durch die Optimierung des Portfolios erreicht. Hierzu baut die GAG Unternehmensgruppe laufend ihr Portfoliomanagementsystem aus und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Zusätzlich benötigt die GAG Unternehmensgruppe eine ausgewogene Quartiersentwicklung durch ein strukturiertes Sozialmanagement. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die operative Ausnutzung der Potenziale des Immobilienbestandes werden auf dieser Grundlage gesteuert.

Der nachhaltige Schutz unserer Umwelt kann nur durch behutsamen und schonenden Umgang mit den noch vorhandenen fossilen Energieträgern Öl und Gas sowie durch neue innovative Konzepte erreicht werden. Sie dienen nicht nur der Umwelt, sondern auch den Menschen in den Wohnungsbeständen. Hier soll neben der Senkung der Verbräuche auch eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden.

GAG Konzern

Ein weiteres Ziel ist eine sozialverantwortliche, marktgerechte Wohnungspolitik mit dem Fokus auf Zielgruppen, wie zum Beispiel Studenten oder Senioren. Gerade das Sozialmanagement bietet durch zielgruppenspezifische Handlungsansätze die Möglichkeiten, Fehlstellungen in den Quartieren zu verhindern und damit langfristige Bindungen der Mieter an das Unternehmen zu sichern und die Bewirtschaftungskosten in den Quartieren zu senken.

3.7 Gesamteinschätzung

In der Gesamtbewertung lassen sich wesentliche bestandsgefährdende Risiken für die Gesellschaften des Unternehmensverbunds nicht feststellen.

3.8 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB

Das grundsätzliche Risiko der Finanzberichterstattung besteht darin, dass Jahres- und Halbjahresabschlüsse sowie Zwischenberichte falsche Darstellungen enthalten, die Einfluss auf die Entscheidungen der Adressaten haben. Um Fehlerquellen frühzeitig zu identifizieren, verfügt die GAG Unternehmensgruppe über ein rechnungslegungsbezogenes Kontroll- und Risikomanagementsystem, das sicherstellt, dass Geschäftsvorfälle richtig erfasst, aufbereitet, gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Geeignete unternehmensspezifische Vorgaben und Richtlinien bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess.

Ausgangspunkt hierbei ist der Planungsprozess, auf dessen Basis unter Hinzuziehung der rechnungslegungsbezogenen Zahlen regelmäßige Abweichungsanalysen und Berichterstattungen erstellt werden. Die Abschlusspositionen werden dann mit den Budgetverantwortlichen abgestimmt und unterjährig Prognosen erstellt, um Risiken frühzeitig zu erkennen.

Die eingesetzten Finanzsysteme sind durch entsprechende Einrichtungen im EDV-Bereich gegen unbefugte Zugriffe geschützt. Es wird, soweit möglich, Standardsoftware verwendet. Ein Richtlinienwesen ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert. Bei den rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewendet und es besteht eine prozessunabhängige Revision.

Zu den Halbjahres- und Jahresabschlüssen bestätigen die Vorstände, dass die vorgeschriebenen Rechnungslegungsstandards und die Bilanzierungsrichtlinien eingehalten wurden und dass die Zahlen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Der Aufsichtsrat und sein zuständiger Ausschuss befassen sich regelmäßig mit den Kontrollmaßnahmen und Finanzberichten.

4. Nachtragsbericht

Der Vorstand der GAG Immobilien AG hat am 22. Februar 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, ein öffentliches Rückkaufangebot nach deutschem Recht auf bis zu 500.000 Stückaktien der GAG Immobilien AG mit einem Angebotspreis von EUR 38,00 zu unterbreiten. Die Entscheidung zur Abgabe des Angebots gemäß § 15 Abs. 1 Wertpapierhandelsgesetz wurde im Wege einer Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung liegen nicht vor.

5. Prognosebericht

In der Planung wurde insgesamt von einem für den Wohnungsmarkt in Köln stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen. Bezüglich der Gesetzeslage wurde von keinen Änderungen ausgegangen. Die in den letzten Wochen diskutierten Gesetzesinitiativen, die auf der einen Seite die Mieterhöhungen im Bestand stärker als bisher begrenzen und auf der anderen Seite die Förderbedingungen bei Neubauten verbessern, sind in den Prognosedaten nicht enthalten.

Das Zinsniveau ist nach wie vor niedrig. Es wird von einem schrittweisen Anstieg ausgegangen.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufes sind nicht geplant. Eine Ausnahme stellt die Beendigung des Sale-and-lease-back-Modells dar, die für Ende 2013 geplant ist. Ab 2014 soll die GAG SG die Immobilien der M GAG nicht mehr leasen und bewirtschaften, sondern die M GAG soll ihre

GAG Konzern

Bestände selbst bewirtschaften. Dazu soll die rechtliche Struktur der M GAG so umgestaltet werden, dass sie der der anderen Tochtergesellschaften der GAG entspricht. Auf der Ebene des Konzerns machen sich diese Änderungen wesentlich nur durch das Ausscheiden des stillen Gesellschafters der M GAG bemerkbar.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2013. Nur in Ausnahmefällen wird auf weitere Planjahre eingegangen. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie Sollmieten regelmäßig mit relativ geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, sind insbesondere die Ergebnispositionen EBITDA und vor allem das Konzernergebnis durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und die relativ geringen Werte regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

Insgesamt bewertet der Vorstand die Entwicklungen des Konzerns mit leichtem Wachstum unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv.

Für 2013 ist ein Konzernergebnis von EUR 15 Mio. geplant. Dieses Ergebnis basiert auf einem EBITDA von EUR 123 Mio., das bei einem Umsatz von EUR 306 Mio., sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 14 Mio., einem Materialaufwand von EUR 141 Mio., einem Personalaufwand von EUR 31 Mio. sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 25 Mio. erwirtschaftet wird. Die Abschreibungen sind mit EUR 51 Mio. und das Finanzergebnis mit EUR 55 Mio. geplant. Der Personalaufwand ergibt sich aus einer geplanten tariflichen Steigerung von 1,5% sowie einiger weniger zusätzlicher Stellen. Die Abschreibungen bestehen fast ausschließlich aus planmäßigen Abschreibungen, die auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit weiter ansteigen. Das Finanzergebnis besteht im Wesentlichen aus Finanzierungsaufwendungen. Hier ist eine vorzeitige Ablösung von KfW-Darlehen durch zinsgünstigere Kapitalmarktmittel geplant.

Durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen steigt die Bilanzsumme um EUR 20 Mio. Die Eigenkapitalquote sinkt damit bei konstant geplantem Eigenkapital leicht. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW sowie Darlehen zu Marktzinsen, für die zum Teil Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind, geplant.

Das Segment Immobilienbewirtschaftung trägt mit einem geplanten EBITDA von EUR 133 Mio. zum Konzern-EBITDA bei. Dieses Ergebnis basiert auf einer geplanten Sollmiete von EUR 204 Mio. und einem Instandhaltungsaufwand ohne Großmodernisierungsanteil von EUR 44 Mio. Für Neubau und Großmodernisierung sind Aufwendungen und Investitionen in Höhe von EUR 91 Mio. sowie die Übergabe von zirka 300 neuen und etwa 200 modernisierten Mietobjekten geplant. Die Steigerung der Sollmiete ist die Summe aus zusätzlichen Mieten (regelmäßiger Erhöhung im Bestand, Erhöhungen nach Großmodernisierungsmaßnahmen, neuen Mieten aus Neubauten und Ankäufen) abzüglich der wegfallenden Mieten (Verkäufen und Abrissen).

In der Planung sind des Weiteren für den Ankauf geeigneter Objekte pauschal EUR 4 Mio. für 50 Mietobjekte vorgesehen.

Auf Grund der Beendigung des Sale-and-lease-back-Modells Ende 2013 ist für 2014 eine leichte Verbesserung des EBITDA geplant, weil keine Ergebnisabführung an den stillen Gesellschafter der M GAG mehr anfällt.

Im Segment Bestandsverkäufe ist der Verkauf von zirka 140 Mietobjekten geplant, womit ein EBITDA von EUR 8 Mio. erwirtschaftet werden soll. In den Folgejahren sind diese Werte als weiter rückläufig geplant, weil das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird.

Im Bauträger-Segment ist der erfolgswirksame Verkauf von zirka 60 Objekten geplant, womit ein EBITDA von EUR 2 Mio. erwirtschaftet werden soll.

Für den Zentralbereich ist ein negatives EBITDA von EUR 20 Mio. geplant.

6. Erläuternder Bericht des Vorstandes gemäß § 315 Abs. 4 HGB

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung 2011 wurden am 20. April 2012 700.761 Stückaktien Buchstabe A sowie gemäß Beschluss der Hauptversammlung 2012 am 25. Juli 2012 52.520 Stückaktien Buchstabe A unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals eingezogen. Der Aufsichtsrat hat diesen Maßnahmen zugestimmt und entsprechende Änderungen der Satzung beschlossen, die jeweils auf der Website der Gesellschaft zugänglich gemacht worden sind. Die Durchführungen der Handlungen wurden am 26. April 2012 beziehungsweise 24. August 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Die in Zusammenhang mit den Einziehungshandlungen und Kapitalherabsetzungen stehenden Veröffentlichungen wurden nach den einschlägigen Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) vollzogen.

GAG Konzern

Das Grundkapital der GAG beträgt EUR 16.729.775 und ist eingeteilt in 7.369.775 nennbetragslose Vorzugsaktien und 9.360.000 nennbetragslose Stammaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals beträgt EUR 1,00.

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

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

Die Stadt Köln verfügt über 88,21% der Stimmrechte.

Aktien der Gesellschaft werden auch von der GAG selbst gehalten (eigene Aktien). Bei den eigenen Aktien handelt es sich um ehemals treuhänderisch für Mieter gehaltene Aktien (vgl. die Angaben zu den eigenen Aktien im Anhang zum Jahresabschluss der GAG). Diese Aktien gelten als eigene Aktien im Sinne der §§ 71 ff. AktG mit der Folge, dass die Rechte aus diesen Aktien ruhen. Jegliche Verfügung über diese Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Eine Ermächtigung des Vorstandes, Aktien auszugeben, besteht nicht. Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung 2011 ist der Vorstand ermächtigt, über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots eigene Stückaktien Buchstabe A (Vorzugsaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 1.778.400,00 zu erwerben.

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

Satzungsänderungen erfolgen durch Beschlussfassung der Hauptversammlung gemäß den gesetzlichen Vorschriften (§§ 133, 179 AktG). Ergänzend bestimmt § 16 Abs. 3 der Satzung, dass Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht das Gesetz zwingend anderes vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden. Nach § 19 der Satzung ist der Aufsichtsrat befugt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen. Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels bestehen nicht.

7. Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB

7.1 Vergütung des Vorstandes

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

Zielsetzung des Vergütungssystems für den Vorstand ist es, die Vorstandsmitglieder entsprechend ihrem Tätigkeits- und Verantwortungsbereich angemessen zu vergüten und durch einen variablen Vergütungsbestandteil die gemeinsame und persönliche Leistung des Vorstandes sowie den Unternehmenserfolg im Sinne der Vorgaben des Gesetzes über die Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) zu berücksichtigen.

Die Vergütung des Vorstandes setzte sich für das Geschäftsjahr 2012 aus folgenden Komponenten zusammen:

- Fixes Jahresgehalt, ausgezahlt in zwölf Monaten
- Tantieme, die sich prozentual berechnet anhand der zwei Zielbereiche:
 - quantitative und qualitative Unternehmensziele. Die qualitativen Ziele sind nachhaltig und unterteilen sich in zwei gemeinsame und zwei ressortspezifische Ziele für die Jahre 2011–2013.

Den Schwerpunkt der Vergütung bildet das Fixum. Die Berechnung der Tantieme (31,4% des Fixums) orientiert sich einerseits nach einem quantitativen Bestandteil anhand des EBITDA und des Fair Value des Immobilienbestands (IAS 40). Bezüglich des qualitativen Bestandteils andererseits wurden für die Jahre 2011–2013 gemäß VorstAG nachhaltige Ziele über einen Zeitraum von drei Jahren vereinbart. Hierin enthalten sind

GAG Konzern

sowohl Ressortziele als auch vorstandsübergreifende Ziele. Zusätzlich hierzu wurden für die Jahre 2012 bis 2014 ein gemeinsames sowie jeweils ein Ressortziel vereinbart. Die Anteile der ressort- beziehungsweise vorstandsübergreifenden Ziele umfassen den überwiegenden Teil der Zielvereinbarung und sind auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Die Ausschüttung auf Grund der nachhaltigen Zielerreichung erfolgt nach drei Jahren, jedoch können jährliche Abschläge mit dem Aufsichtsrat vereinbart werden. Die Ziele sind jährlich zu Beginn des Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr mit dem Aufsichtsrat festzulegen und zu beschließen. Die Auswahl und Festlegung der Ziele erfolgten anhand nachhaltiger Entwicklungspotenziale im Beisein eines unabhängigen Vergütungsexperten.

GAG Tantiemensystem

Verteilungsschlüssel	Ziele	Anteil Zielvergütung	
39%	Quantitativ (jährlicher Bonus)	EBITDA	50%
		Fair Value	50%
61%	Qualitativ (Drei-Jahres-Bonus)	Übergreifende Ziele	41%
		Ressortziele	59%

Schon in den Vorjahren ist die GAG der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex gefolgt, die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes individualisiert auszuweisen. Die individualisierte Aufstellung der in 2012 gewährten Vergütungen ist im Anhang enthalten.

Für die Wahrnehmung seiner Aufgaben als Vorsitzender des Vorstandes der Gesellschaft erhält Herr Eichner eine weitere Vergütung, die in zwölf gleichen monatlichen Beträgen gezahlt wird. Einen Zuschuss zur Kranken- und Pflegeversicherung des Vorstandes zahlt die Gesellschaft nicht. Soweit der Vorstandsvorsitzende für die Wahrnehmung von Aufgaben oder Mandaten Bezüge von Dritten erhält, werden Beträge, die über einen vertraglich vereinbarten Betrag hinausgehen, mit dem Bonusanspruch des Folgejahres verrechnet.

Die GAG erstattet den beiden übrigen Mitgliedern des Vorstandes einen Teil der Kranken- und Pflegeversicherungsprämie. Die GAG stellt sämtlichen Vorstandsmitgliedern einen angemessenen Dienstwagen zur Verfügung und unterhält zu ihren Gunsten eine Unfallversicherung sowie eine D&O-Versicherung. Ein Selbstbehalt von mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstandsmitglieds wurde im Sinne von § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG, wie vom VorstAG verlangt, im Hinblick auf die Haftung der Vorstandsmitglieder vereinbart. Der Wert der Nebenleistung ist in dem im Anhang angegebenen Festgehalt berücksichtigt.

Zur Mitte der Amtszeit von Vorstandsmitglied Frau Wegerich sieht der Anstellungsvertrag eine entsprechende Sprechklausel zur Anpassung der Bezüge vor. Da am 30. Juni 2012 die Mitte der Amtszeit erreicht wurde, wurde durch den Aufsichtsrat eine entsprechende Erhöhung um 5% von EUR 160.000 auf EUR 168.000 ab dem 1. Juni 2012 beschlossen.

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

Bis zum Februar 2007 in den Diensten der Gesellschaft tätige Vorstandsmitglieder erhalten vor Erreichen der Altersgrenze vom Zeitpunkt des Ausscheidens an einen prozentualen Anteil ihrer letztmaligen Vergütung. Wenn die Altersgrenze erreicht ist, erfolgt die bis dahin erreichte Versorgung, soweit sie unverfallbar ist. Kürzungen und Verrechnungen sind, mit Ausnahme der gesetzlichen Rente, nicht vorgesehen.

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

GAG Konzern

7.2 Vergütung des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten satzungsgemäß ein Sitzungsgeld, das die Hauptversammlung auf EUR 250 für die Teilnahme an Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen festgelegt hat, sowie eine Sitzungspauschale in Höhe von EUR 1.000,00 p.a.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und die Vorsitzenden der Ausschüsse erhalten das Doppelte, die stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates das Anderthalbfache des Sitzungsgeldes. Zusätzlich dazu übernimmt die Gesellschaft die anteiligen Kosten für die D&O-Versicherung, was in der alljährlichen Erklärung nach § 161 AktG entsprechend dokumentiert wird.

Die Gesamtsumme und die individuelle Ausweisung der an die Mitglieder des Aufsichtsrates gezahlten Sitzungsgelder ergeben sich aus dem Anhang.

Köln, den 11. März 2013

Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

GAG Konzern

GAG Konzern

Jahresabschluss

Gesamtergebnisrechnung

Bilanz

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Kapitalflussrechnung

Anhang

Gesamtergebnisrechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

	Anhang	2012 EUR	2011 TEUR geändert *
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	3.15, 4.1	288.078.432,94	280.842
aus Verkauf von Grundstücken	3.15, 4.1	8.319.633,97	14.412
aus Betreuungstätigkeit	3.15, 4.1	1.450.433,43	1.706
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.15, 4.1	1.363.620,34	1.439
		299.212.120,68	298.399
Bestandsveränderungen	4.2	4.367.542,26	-5.474
Sonstige betriebliche Erträge	3.15, 4.4	21.888.349,82	26.595
Materialaufwand			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.5	-129.981.966,79	-128.358
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.5	-12.535.283,51	-7.094
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.5	-343.112,80	-319
		-142.860.363,10	-135.771
Zuwendungen an Arbeitnehmer			
Löhne und Gehälter	4.6	-22.269.153,39	-21.220
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.6	-7.546.032,87	-7.279
		-29.815.186,26	-28.499
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-24.056.735,33	-22.113
		128.735.728,07	133.137
EBITDA			
Aufwand für planmäßige Abschreibungen	4.8	-49.175.995,97	-47.390
Wertminderungsaufwand	3.5, 4.8	-1.439.002,00	-6.002
EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen)		78.120.730,10	79.745
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzanlagen	4.9	-141.765,37	-46
Finanzergebnis			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	4.10	15.582,19	14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.10	1.183.253,35	544
Finanzierungsaufwendungen	4.10	-58.950.493,22	-55.218
		-57.751.657,68	-54.660
Ergebnis vor Steueraufwendungen		20.227.307,05	25.039
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
tatsächliche Steuern	4.11	-168.004,85	-718
latente Steuern	3.7, 4.11	2.284.981,00	-4.139
		2.116.976,15	-4.857
Konzernergebnis		22.344.283,20	20.182
Sonstiges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste nach IAS 19.93B		-8.940.467,00	-2.778
Veränderung des beizulegenden Zeitwertes eines Cash-Flow-Hedge		100.511,05	-101
Steuern auf das sonstige Ergebnis		851.019,00	90
		-7.988.936,95	-2.789
Konzerngesamtergebnis		14.355.346,25	17.393
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	4.13	19.749.569,81	18.708
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	4.12	2.594.713,39	1.474
GAG-Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.13	11.842.915,37	15.978
Minderheitsaktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.12	2.512.430,88	1.415
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie (in EUR)	4.13	1,18	1,12
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)	4.13	1,18	1,12
Dividende je Aktie (in EUR)	5.9	1,00	0,50

* siehe Erläuterungen Ziffer 3.1

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	Anhang	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR geändert*	01.01.2011 TEUR geändert*
Langfristige Vermögenswerte				
Investment Properties				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.2, 5.1	2.028.090.550,40	1.994.916	1.967.083
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.2, 5.1	40.585.068,71	41.566	31.614
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.2, 5.1	69.377,65	73	73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.2, 5.3	6.289.178,49	8.264	7.938
Anlagen im Bau	3.2, 5.3	31.673.169,61	67.066	91.107
Bauvorbereitungskosten	3.2, 5.3	7.526.752,45	8.663	6.295
		2.114.234.097,31	2.120.548	2.104.110
Immaterielle Vermögenswerte	3.3, 5.2	1.206.351,00	1.953	2.809
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.4, 5.3	3.879.969,26	3.374	3.760
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.4, 5.3	948.484,68	861	591
Technische Anlagen und Maschinen	3.4, 5.3	7.898.842,52	8.383	8.640
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.4, 5.3	2.102.311,57	2.308	2.343
		14.829.608,03	14.926	15.334
Finanzanlagen				
at Equity bewertete Finanzanlagen	3.6, 5.4	773.038,12	915	961
Sonstige Ausleihungen	3.6, 5.4	197.284,84	216	191
Andere Finanzanlagen	3.6, 5.4	15.494,26	15	17
		985.817,22	1.146	1.169
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Sonstige Vermögenswerte	3.6, 5.7	458.864,92	15	18
Latente Steuern				
	3.7, 5.5	22.310.000,00	19.174	23.223
		2.154.024.738,48	2.157.762	2.146.663
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.8, 5.6	8.748.974,80	6.688	6.448
Bauvorbereitungskosten	3.8, 5.6	1.562.546,66	1.918	404
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.8, 5.6	11.309.332,33	0	6.207
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.8, 5.6	326.250,00	7.109	6.857
Andere Vorräte	3.8, 5.6	66.125,40	75	80
		22.013.229,19	15.790	19.996
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Vermietung	3.6, 5.7	1.469.777,98	1.708	2.156
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.6, 5.7	547.451,74	708	562
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.6, 5.7	160.402,48	341	353
Sonstige Vermögenswerte	3.6, 5.7	32.876.938,09	30.067	30.593
Rechnungsabgrenzungsposten	5.7	179.053,21	269	342
		35.233.623,50	33.093	34.006
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.9, 5.8	31.986.527,04	32.076	6.289
		89.233.379,73	80.959	60.291
Bilanzsumme		2.243.258.118,21	2.238.721	2.206.954

* siehe Erläuterungen Ziffer 3.1

GAG Konzern

Passiva

	Anhang	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR geändert*	01.01.2011 TEUR geändert*
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	5.9	16.729.775,00	17.483	17.784
Kapitalrücklage	5.9	153.843.913,72	153.091	152.790
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	5.9	920.325,39	920	920
Bauerneuerungsrücklage	5.9	22.864.972,93	22.865	22.865
Rücklage aus IAS 19R.93B	5.9	-12.476.957,01	-4.471	-1.822
Neubewertungsrücklage Cash-Flow-Hedge	5.9	-944.807,28	-1.044	-963
Andere Gewinnrücklagen	5.9	171.968.557,22	155.839	132.487
In Treuhand gegebene eigene Aktien	5.9	-202.614,92	-219	-244
Eigene Anteile	5.9	-11.171,73	-365	-488
Konzernbilanzgewinn	5.9	33.281.570,85	38.393	51.571
<hr/>				
GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital	5.9	385.973.564,17	382.492	374.900
Minderheitenanteile am Eigenkapital	3.10, 5.9	82.836.449,62	81.722	81.706
Summe Eigenkapital		468.810.013,79	464.214	456.606
<hr/>				
Fremdkapital				
Langfristige Verpflichtungen				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	3.12, 5.10	1.346.017.647,17	1.311.523	1.278.027
Rückstellung für Pensionen	3.11, 5.11	46.992.743,00	38.312	35.756
Sonstige Rückstellungen	3.14, 5.16	2.223.751,48	2.208	2.697
Verbindlichkeiten aus Derivaten	3.12, 5.19	1.665.895,04	1.766	1.665
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.12, 5.13	1.743.366,21	1.953	2.171
Rechnungsabgrenzungsposten	3.12, 5.17	235.886.252,72	272.237	287.867
Summe langfristige Schulden		1.634.529.655,62	1.627.999	1.608.183
<hr/>				
Kurzfristige Verpflichtungen				
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	3.10, 5.9	1.398.400,00	1.398	1.398
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	3.12, 5.10	56.928.439,44	63.637	60.024
Erhaltene Anzahlungen	3.13, 5.14	8.693.629,33	2.376	3.796
Passivüberhang aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten	3.1, 5.12	5.415.661,58	9.868	11.064
Andere Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.12, 5.12	29.986.939,81	30.668	28.395
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.12, 5.15	22.103.092,80	22.566	22.335
Steuerrückstellungen	5.16	312.000,00	372	0
Sonstige Rückstellungen	3.14, 5.16	5.358.514,10	5.363	4.682
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	3.12, 5.13	1.844.349,32	1.354	1.407
Rechnungsabgrenzungsposten	3.12, 5.17	7.877.422,42	8.906	9.064
Summe kurzfristige Schulden		139.918.448,80	146.508	142.165
<hr/>				
Summe Fremdkapital		1.774.448.104,42	1.774.507	1.750.348
<hr/>				
Bilanzsumme		2.243.258.118,21	2.238.721	2.206.954

*siehe Erläuterungen Ziffer 3.1

Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2012

	Anhang	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Rücklage aus IAS 19R.93B EUR	Neubewertungsrücklage Cash-Flow-Hedge EUR	Gewinnrücklagen (ohne eigene Anteile) EUR
Stand Jahresanfang 2011		17.784.000,00	152.789.688,72	0,00	-1.032.629,62	156.272.141,99
Auswirkung der Anpassungen	3.1			-1.822.876,76	69.962,92	
Angepasster Stand zum Jahresanfang 2011		17.784.000,00	152.789.688,72	-1.822.876,76	-962.666,70	156.272.141,99
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9					
Einzug eigener Aktien	5.9	-300.944,00	300.944,00			-147.952,90
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9					23.500.000,00
Ergebnis laufendes Jahr	5.9					
Sonstiges Ergebnis*	5.9			-2.647.871,84	-81.694,55	
Konzerngesamtergebnis	5.9	0,00	0,00	-2.647.871,84	-81.694,55	0,00
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9					
Stand Jahresende 2011		17.483.056,00	153.090.632,72	-4.470.748,60	-1.044.361,25	179.624.189,09
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9					
Einzug eigener Aktien	5.9	-753.281,00	753.281,00			-370.333,55
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9					16.500.000,00
Ergebnis laufendes Jahr	5.9					
Sonstiges Ergebnis*	5.9			-8.006.208,41	99.553,97	
Konzerngesamtergebnis	5.9	0,00	0,00	-8.006.208,41	99.553,97	0,00
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9					
Stand Jahresende 2012		16.729.775,00	153.843.913,72	-12.476.957,01	-944.807,28	195.753.855,54

	Anhang	Eigene Anteile und in Treuhand gegebene eigene Aktien EUR	Konzernbilanz- gewinn EUR	GAG Aktionären zustehendes Eigenkapital EUR	Minderheitenanteile EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2011		-732.073,10	45.358.477,05	370.439.605,04	81.706.303,82	452.145.908,86
Auswirkung der Anpassung	3.1		6.212.413,84	4.459.500,00		4.459.500,00
Angepasster Stand zum Jahresanfang 2011		-732.073,10	51.570.890,89	374.899.105,04	81.706.303,82	456.605.408,86
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9		-8.385.078,60	-8.385.078,60		-8.385.078,60
Einzug eigener Aktien	5.9	147.952,90				0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9		-23.500.000,00			0,00
Ergebnis laufendes Jahr*	5.9		18.707.191,35	18.707.191,35	1.473.823,97	20.181.015,32
Sonstiges Ergebnis*	5.9			-2.729.566,39	-59.309,05	-2.788.875,44
Konzerngesamtergebnis*	5.9	0,00	18.707.191,35	15.977.624,96	1.414.514,92	17.392.139,88
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9			0,00	-1.398.400,00	-1.398.400,00
Stand Jahresende 2011*		-584.120,20	38.393.003,64	382.491.651,40	81.722.418,74	464.214.070,14
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9		-8.361.002,60	-8.361.002,60		-8.361.002,60
Einzug eigener Aktien	5.9	370.333,55		0,00		0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9		-16.500.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	5.9		19.749.569,81	19.749.569,81	2.594.713,39	22.344.283,20
Sonstiges Ergebnis	5.9			-7.906.654,44	-82.282,51	-7.988.936,95
Konzerngesamtergebnis	5.9	0,00	19.749.569,81	11.842.915,37	2.512.430,88	14.355.346,25
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9			0,00	-1.398.400,00	-1.398.400,00
Stand Jahresende 2012		-213.786,65	33.281.570,85	385.973.564,17	82.836.449,62	468.810.013,79

* Vorjahreszahl geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1

Kapitalflussrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	Anhang	2012 TEUR	2011 TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen*		20.227	25.039
+ Finanzergebnis		57.752	54.660
- Gezahlte Zinsen		-38.387	-35.765
+ Erhaltene Zinsen		1.199	558
+ Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		142	46
+ Abschreibungen		50.615	53.392
- Zuschreibungen		-1.141	-2.181
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		-12.833	-15.195
-/+ Gewinn/Verlust des atypischen stillen Gesellschafters		2.897	1.737
- Nicht zahlungswirksame Zuwendungen der öffentlichen Hand (s. 4.1)		-19.832	-19.229
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		1.315	1.119
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte*		-6.224	4.206
-/+ Zunahme/Abnahme der Kundenforderungen		-1.073	-1.073
-/+ Zunahme/Abnahme andere Aktiva		-2.190	396
+/- Zunahme/Abnahme der langfristigen Verpflichtungen ohne Finanzschulden*		-454	-930
+/- Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen		-4	681
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		136	720
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva*		1.514	-457
+/- Cashflow aus Ertragsteuern		-228	-346
I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	6	53.431	67.378
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens und Investment Properties		18.541	20.431
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens		44	30
- Gezahlte Zinsen		-450	-836
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-366	-120
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-47.232	-70.772
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-25	-54
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	6	-29.488	-51.321
- Bezahlte Dividenden		-8.361	-8.385
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter		-1.398	-1.398
+ Kreditaufnahme		110.735	105.267
- Tilgung von Darlehen		-125.008	-85.754
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6	-24.032	9.730
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)		-89	25.787
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01.	5.8	32.076	6.289
= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 31.12.	5.8	31.987	32.076

* Vorjahreszahl geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1

GAG Konzern

Anhangangaben zum Konzernabschluss Geschäftsjahr 2012

1. Grundlagen der Abschlusserstellung

2. Konsolidierung

- 2.1 Konsolidierungsgrundsätze
- 2.2 Konsolidierungskreis
- 2.3 GAG Immobilien AG, Köln, HRB 901
- 2.4 modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, HRB 4934

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- 3.1 Grundsätze, Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung
- 3.2 Investment Properties
- 3.3 Immaterielle Vermögenswerte
- 3.4 Sachanlagen
- 3.5 Wertminderung
- 3.6 Finanzielle Vermögenswerte
- 3.7 Latente Steuern
- 3.8 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- 3.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 3.10 Minderheitenanteile
- 3.11 Rückstellungen für Pensionen
- 3.12 Finanzielle Verbindlichkeiten
- 3.13 Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten
- 3.14 Sonstige Rückstellungen
- 3.15 Ertragsrealisierung
- 3.16 Aufwendungen und Erträge
- 3.17 Fremdkapitalkosten
- 3.18 Zuwendungen der öffentlichen Hand

4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

- 4.1 Umsatzerlöse
- 4.2 Bestandsveränderungen
- 4.3 Andere aktivierte Eigenleistungen
- 4.4 Sonstige betriebliche Erträge
- 4.5 Materialaufwand
- 4.6 Zuwendungen an Arbeitnehmer
- 4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 4.8 Abschreibungen
- 4.9 Ergebnis aus at - Equity bewerteten Finanzanlagen
- 4.10 Finanzergebnis
- 4.11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
- 4.12 Anteile Konzernergebnis/Konzerngesamtergebnis der Minderheitsgesellschafter
- 4.13 Ergebnis je Aktie
- 4.14 Investment Properties

GAG Konzern

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

- 5.1 Investment Properties
- 5.2 Immaterielle Vermögenswerte
- 5.3 Sachanlagen
- 5.4 Finanzanlagen
- 5.5 Aktive latente Steuern
- 5.6 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- 5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte
- 5.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 5.9 Eigenkapital
- 5.10 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern
- 5.11 Rückstellung für Pensionen
- 5.12 Verbindlichkeiten aus Vermietung
- 5.13 Sonstige Verpflichtungen
- 5.14 Erhaltene Anzahlungen
- 5.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 5.16 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen
- 5.17 Passive Rechnungsabgrenzungsposten
- 5.18 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
- 5.19 Verbindlichkeiten aus Derivaten

6. Angaben zur Kapitalflussrechnung

7. Segmentberichterstattung

8. Sonstige Erläuterungen

- 8.1 Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten
- 8.2 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sowie Abhängigkeitsbericht
- 8.3 Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Vorstand
- 8.4 Honorare an den Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung
- 8.5 Angaben zu Risiken und Risikomanagement
- 8.6 Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres
- 8.7 Erklärung der GAG zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG
- 8.8 Informationen zu den Organen

GAG Konzern

Abkürzungsverzeichnis

GAG	GAG Immobilien AG
Grubo	Grund und Boden GmbH
GAG SG	GAG Servicegesellschaft mbH
GBA	GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim
M GAG	Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG
mk	modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
CAPM	Capital Asset Pricing Model
CGU	Cash Generating Unit
DCF	Discounted Cash Flow
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
Mieter(innen)	Mieterinnen und Mieter
Mitarbeiter(innen)	Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
SIC	Standards Interpretations Committee
SPE	Zweckgesellschaft, englisch: Special Purpose Entity
WACC	Weighted Average Cost of Capital
ZVK	Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

1. Grundlagen der Abschlusserstellung

Die GAG als oberstes Mutterunternehmen des GAG Konzerns hat ihren Verwaltungssitz in angemieteten Räumen in der Josef-Lammerting-Allee 20–22 in 50933 Köln und ist beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 901 registriert. Die Konzernunternehmen sind in allen Bereichen rund um die Immobilie im Wesentlichen im Stadtgebiet Köln aktiv, wobei die GAG satzungsgemäß die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen gewährleistet.

Das Geschäftsjahr der GAG und ihrer in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Konzernwährung ist der Euro.

Die nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellten Einzelabschlüsse sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der GAG zum 31. Dezember 2012 aufgestellt. Überleitungsrechnungen oder Zwischenabschlüsse waren daher nicht erforderlich. Fremdwährungen waren zum Abschlussstichtag nicht umzurechnen.

Der Konzernabschluss der GAG Immobilien AG wurde für das Jahr 2012 in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Im Geschäftsjahr 2012 war die nachfolgend aufgeführte, vom IASB herausgegebene Verlautbarung beziehungsweise Änderung einer Verlautbarung erstmalig anzuwenden:

Amendments to IFRS 7 – Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte

Die Änderung hatte keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft IAS 19 (revised 2011) – Leistungen an Arbeitnehmer freiwillig vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen werden nachfolgend erläutert:

IAS 19 – Employee Benefits (revised 2011)

Neben umfangreichen Angabepflichten zu Leistungen an Arbeitnehmer ergeben sich insbesondere folgende Änderungen aus dem überarbeiteten Standard:

Bislang gab es ein Wahlrecht, wie unerwartete Schwankungen der Pensionsverpflichtungen, die so genannten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, im Abschluss dargestellt werden können. Diese konnten entweder (a) ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung, (b) im so genannten sonstigen Ergebnis (OCI) oder (c) zeitverzögert nach der so genannten Korridorermethode erfasst werden. Mit der Neufas-

GAG Konzern

sung des IAS 19 wird dieses Wahlrecht für eine transparentere und vergleichbarere Abbildung abgeschafft, so dass nunmehr nur noch eine unmittelbare und vollumfängliche Erfassung im sonstigen Ergebnis zulässig ist. Außerdem ist nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand im Jahr der Entstehung direkt im Gewinn oder Verlust zu erfassen.

Zudem wurden bisher zu Beginn der Rechnungsperiode die erwarteten Erträge des Planvermögens anhand der Erwartungen des Managements über die Wertentwicklung des Anlageportfolios ermittelt. Mit Anwendung des IAS 19 (revised 2011) ist nur noch eine typisierende Verzinsung des Planvermögens in Höhe des Diskontierungssatzes der Pensionsverpflichtung zu Periodenbeginn zulässig. Der erwartete Betrag an Verwaltungskosten für das Planvermögen wurde bislang im Zinsergebnis berücksichtigt. Den Änderungen zufolge sind Verwaltungskosten für das Planvermögen als Bestandteil der Neubewertungskomponente im sonstigen Ergebnis zu erfassen, während die sonstigen Verwaltungskosten im Zeitpunkt ihres Anfallens dem operativen Gewinn zuzuordnen sind. Planvermögen gibt es bei der GAG nicht.

Der wesentliche Effekt der Änderungen des IAS 19 für den Konzernabschluss der GAG AG ist daher, dass die Gewinn- und Verlustrechnung zukünftig frei von Effekten aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten (z.B. auf Grund von Zinssatzschwankungen) bleibt, da diese zwingend im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind.

Im Folgenden werden die neuen Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre mit Beginn nach dem 31. Dezember 2012 gültig sind und die bei Erstellung dieses Konzernabschlusses nicht angewandt wurden, aufgeführt, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben können:

Amendments to IAS 1 – Presentation of Other Comprehensive Income

Dieses Amendment ändert die Darstellung des sonstigen Ergebnisses in der Gesamtergebnisrechnung. Die Posten des sonstigen Ergebnisses, die später in die Gewinn- und Verlustrechnung reklassifiziert werden („Recycling“), sind künftig separat von den Posten des sonstigen Ergebnisses darzustellen, die niemals reklassifiziert werden. Sofern die Posten brutto, d.h. ohne Saldierung mit Effekten aus latenten Steuern ausgewiesen werden, sind die latenten Steuern nunmehr nicht mehr in einer Summe auszuweisen, sondern den beiden Gruppen von Posten zuzuordnen.

Die Änderung ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen.

Amendments to IAS 32 und IFRS 7 – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities

Diese Ergänzung zum IAS 32 stellt klar, welche Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten bestehen. In der Ergänzung wird die Bedeutung des gegenwärtigen Rechtsanspruchs zur Aufrechnung erläutert und klargestellt, welche Verfahren mit Bruttoausgleich als Nettoausgleich im Sinne des Standards angesehen werden können. Einhergehend mit diesen Klarstellungen wurden auch die Vorschriften zu den Anhangangaben im IFRS 7 erweitert.

Die Änderung des IAS 32 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Die Änderung des IFRS 7 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

Die GAG Immobilien AG prüft die Auswirkungen der geänderten Standards.

IFRS 10 – Consolidated Financial Statements

Mit diesem Standard wird der Begriff der Beherrschung („control“) neu und umfassend definiert. Beherrscht ein Unternehmen ein anderes Unternehmen, hat das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen zu konsolidieren. Nach dem neuen Konzept ist die Beherrschung gegeben, wenn das potenzielle Mutterunternehmen die Entscheidungsgewalt auf Grund von Stimmrechten oder anderer Rechte über das potenzielle Tochterunternehmen innehat, es an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Tochterunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann.

Aus diesem Standard können Auswirkungen auf den Umfang des Konsolidierungskreises, unter anderem für Zweckgesellschaften, entstehen.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Wenn für ein Investment die Qualifizierung als Tochterunternehmen zwischen IAS 27/SIC-12 und

GAG Konzern

IFRS 10 abweichend festgestellt wird, ist IFRS 10 retrospektiv anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist nur zeitgleich mit IFRS 11 und IFRS 12 sowie mit den in 2011 geänderten IAS 27 und IAS 28 zulässig.

IFRS 12 – Disclosure of Interest in Other Entities

Dieser Standard regelt die Angabepflichten in Bezug auf Anteile an anderen Unternehmen. Die erforderlichen Angaben sind erheblich umfangreicher gegenüber den bisher nach IAS 27, IAS 28 und IAS 31 vorzunehmenden Angaben.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

IFRS 13 – Fair Value Measurement

Mit diesem Standard wird die Fair-Value-Bewertung in IFRS-Abschlüssen einheitlich geregelt. Alle nach anderen Standards geforderten Fair-Value-Bewertungen haben zukünftig den einheitlichen Vorgaben des IFRS 13 zu folgen; lediglich für IAS 17 und IFRS 2 wird es weiter eigene Regelungen geben.

Der Fair Value nach IFRS 13 ist als exit price definiert, d.h. als Preis, der erzielt werden würde durch den Verkauf eines Vermögenswertes, beziehungsweise als Preis, der gezahlt werden müsste, um eine Schuld zu übertragen. Wie derzeit aus der Fair-Value-Bewertung finanzieller Vermögenswerte bekannt, wird ein dreistufiges Hierarchiesystem eingeführt, das bezüglich der Abhängigkeit von beobachtbaren Marktpreisen abgestuft ist. Die neue Fair-Value-Bewertung kann gegenüber den bisherigen Vorschriften zu abweichenden Werten führen.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

Darüber hinaus wurden eine Reihe weiterer Standards und Interpretationen verabschiedet, die jedoch erwartungsgemäß keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

Die Bilanz ist wie im Vorjahr entsprechend IAS 1 nach Fristigkeiten gegliedert und wurde in Kontenform aufgestellt; die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren in Staffelform aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden. Sofern vom Vorjahr abweichende Methoden angewandt wurden, wird dies ausdrücklich angezeigt und erläutert (siehe Ziffer 3.1).

Der Vorstand der GAG Immobilien AG hat den Konzernabschluss am 11. März 2013 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er diesen billigt.

Konzernabschluss und -lagebericht werden beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und werden auf Anfrage gern zur Verfügung gestellt. Sie stehen alternativ auf der Homepage der GAG als Download zur Verfügung.

2. Konsolidierung

2.1 Konsolidierungsgrundsätze

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind verbundene Unternehmen sowie Zweckgesellschaften, die von einer Muttergesellschaft beherrscht werden.

Zweckgesellschaften zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine Beherrschung ohne Stimmrechtsmehrheit ermöglichen. Nach SIC 12.1 und SIC 12.2 bedeutet dies, dass sie

- ein eng definiertes Ziel
- zugunsten eines anderen Unternehmens (Sponsor) verfolgen,
- wobei der Sponsor oder eine von ihm zu diesem Zweck gegründete Gesellschaft typischerweise, aber nicht notwendigerweise Gründer der Zweckgesellschaft ist.

GAG Konzern

SIC 12.8 bestimmt, dass eine SPE beim Sponsor zu konsolidieren ist, wenn sie der Sponsor nach wirtschaftlicher Betrachtung beherrscht. SIC 12.10 nennt vier Umstände, die auf ein Mutter-Tochter-Verhältnis auch dann hinweisen, wenn der Sponsor nicht mehr als die Hälfte der Stimmrechte besitzt und auch die sonstigen Kriterien nach IAS 27.13 (Mehrheit im Aufsichtsrat usw.) nicht erfüllt sind:

- Geschäftstätigkeit: Die Geschäftstätigkeit wird zugunsten des Sponsors entsprechend seinen besonderen Geschäftsbedürfnissen geführt (SIC 12.10a).
- Entscheidungsmacht: Der Sponsor verfügt über die Entscheidungsmacht, die Mehrheit des Nutzens aus der Geschäftstätigkeit der SPE zu ziehen (SIC 12.10b).
- Nutzenziehung: Der Sponsor verfügt wirtschaftlich über das Recht, die Mehrheit des Nutzens aus der SPE zu ziehen (SIC 12.10c).
- Risikotragung: Der Sponsor behält die Mehrheit der mit der SPE verbundenen Residual- oder Eigentümerrisiken (SIC 12.10d).

Alle Tochterunternehmen werden im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Alle konzerninternen Transaktionen und Posten werden eliminiert (Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung).

2.2 Konsolidierungskreis

Der GAG Konzern umfasst zum 31. Dezember 2012 die folgenden Unternehmen und Beteiligungsverhältnisse:

	Konsolidierungsmethode	Gezeichnetes Kapital 2012	Gezeichnetes Kapital 2011	Beteiligung	bei	Ergebnis 2012	Ergebnis 2011
		3)	3)	4)		2012	2011 geändert 5)
		TEUR	TEUR	%		TEUR	TEUR
GAG		16.730	17.483				
Grubo	Vollkonsolidierung	92.000	92.000	62	GAG	3.467	1.631
GBA	Vollkonsolidierung	100	100	90	GAG	-447	1622
				10	Grubo		
GAG SG	Vollkonsolidierung	25	25	100	GAG	249	831
mk	Equity-Methode	2.100	2.100	25	Grubo	-567	-186
M GAG	Vollkonsolidierung	1) 26	1) 26	2) 0,17	GAG	5	3

1) Haftkapital des Kommanditisten

2) unter Berücksichtigung des stillen Gesellschafters

3) Das gezeichnete Kapital der GAG hat sich auf Grund einer Kapitalherabsetzung geändert, siehe auch Ziffer 5.9

4) Die Beteiligungsquoten sind gegenüber dem Vorjahr unverändert

5) siehe Erläuterungen Ziffer 3.1

In den Konsolidierungskreis wurden neben der GAG alle Unternehmen einbezogen, die von der GAG beherrscht werden beziehungsweise bei denen die Möglichkeit zur Beherrschung besteht. Die Möglichkeit der Beherrschung, nicht deren Ausübung, begründet die Pflicht zur Einbeziehung. Sie erfolgt mit dem Tag, an dem die GAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt.

Special Purpose Entity (SPE)

Nach IAS 27 in Verbindung mit SIC 12 sind Zweckgesellschaften (SPE) dann zu konsolidieren, wenn die Mehrheit der Chancen und Risiken an solchen Gesellschaften bei einem Konzernunternehmen verbleibt, obwohl das Konzernunternehmen nicht die Mehrheit der Stimmrechte innehat.

Die M GAG ist rechtlicher Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden, die im Geschäftsjahr 2003 im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion veräußert und wieder zurückgeleast wurden. Alle Chancen und Risiken dieser Gesellschaft verbleiben bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise des Gesellschaftsvertrages und der sonstigen Verträge bei der GAG. Die Gesellschaft gilt daher als Zweckgesellschaft (SPE) und wird deshalb im Rahmen des IFRS-Konzernabschlusses vollkonsolidiert.

GAG Konzern

Assoziierte Unternehmen

Als assoziiertes Unternehmen werden entsprechend IAS 28.6 solche Beteiligungen klassifiziert, auf die das Mutterunternehmen einen maßgeblichen Einfluss ausübt. In der Regel wird das bei einem Anteilsbesitz zwischen 20,0% und 50,0% widerlegbar vermutet. Die GAG bezieht die mk als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode ein.

Bei den anderen Beteiligungen liegt die Beteiligungsquote der GAG jeweils unter 1,0%, diese Beteiligungen sind nicht wesentlich. Eine detaillierte Aufstellung findet sich unter Ziffer 5.4 „Finanzanlagen“ dieses Anhangs.

2.3 GAG Immobilien AG, Köln, HRB 901

Die Anteilseigner der GAG sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Anteilseigner	2012	2012	2011	2011
	%	Stückaktien	%	Stückaktien
Stadt Köln	88,21	14.756.630,00	84,41	14.756.630,00
Treuhänder (Mieteraktien)	2,46	412.205,00	2,55	445.381,00
Ernst-Cassel-Stiftung	4,16	696.280,00	3,98	696.280,00
Eigene Aktien	0,14	22.724,00	4,24	742.829,00
Sonstige Aktionäre	5,03	841.936,00	4,82	841.936,00
Grundkapital GAG	100,00	16.729.775,00	100,00	17.483.056

Der fiktive Nennwert der Anteile wird unter Ziffer 5.9 weiter erläutert. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung waren keine weiteren Anteile genehmigt.

Die GAG verwaltet alle im Konzern vorhandenen Investment Properties. Sie hat das Management der Konzerngesellschaften übernommen.

2.4 modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, HRB 4934 (mk)

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft ist es, insbesondere im Bereich der Stadt Köln im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte zu erwerben, zu bebauen und zu verwerten sowie alle Aufgaben der Stadtentwicklung, der Baubetreuung sowie der Projektentwicklung und -steuerung zu übernehmen.

Die Grubo ist mit 25,0% an dieser Gesellschaft beteiligt, die aus ökonomischen Gründen keinen eigenen kaufmännischen und technischen Betrieb unterhält, sondern in aller Regel mit moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH, einem weiteren Anteilseigner, kooperiert.

Die folgende Tabelle enthält alle Anteilseigner des Unternehmens:

Anteilseigner	%	EUR
Grund und Boden GmbH	25	525.000,00
moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH	25	525.000,00
SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH	25	525.000,00
Stadtwerke Köln GmbH	25	525.000,00
Stammkapital mk	100	2.100.000,00

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Erläuterungen und Angaben zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 werden grundsätzlich einheitlich und stetig angewendet. Sofern vom Vorjahr abweichende Methoden angewendet werden, wird dies ausdrücklich angezeigt und erläutert.

3.1 Grundsätze, Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert bei verschiedenen Positionen, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und des Fremdkapitals, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Schätzungen und Annahmen sind insbesondere erforderlich bei

- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Investment Properties (Ziffer 3.2)
- dem Ansatz und der Bemessung der Rückstellungen (Ziffern 3.11 und 3.14)
- der Einschätzung der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern (Ziffer 5.5)
- den Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte (Ziffer 5.7)
- Darlehensverbindlichkeit/passivem Rechnungsabgrenzungsposten (Ziffern 5.10 und 5.17)

Zu den Annahmen und Schätzungen der einzelnen Vermögenswerte und Schulden wird auf die vorgenannten Ziffern verwiesen.

Es wurden folgende Ausweisänderungen und Korrekturen vorgenommen:

- 1) Ausweis der nicht abgerechneten Betriebskosten

Die nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten werden mit den Vorauszahlungen der Mieter verrechnet, so dass entweder eine Forderung (Aktivüberhang der nicht abgerechneten Betriebskosten) oder eine Verbindlichkeit aus abzurechnenden Betriebskosten (Passivüberhang der nicht abgerechneten Betriebskosten) ausgewiesen wird. In den Vorjahren wurden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten unter den unfertigen Leistungen ausgewiesen und die Vorauszahlungen der Mieter unter den Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen. In der Gesamtergebnisrechnung wird die Veränderung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten nunmehr als Bestandteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Mit der Änderung nach IAS 8.41 ff. folgt die Gesellschaft der in der Wohnungswirtschaft mittlerweile vorherrschenden Darstellungspraxis. Durch die Korrektur entspricht die Darstellung in der Gesamtergebnisrechnung der Erfassung der Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen nach ihrem Fertigstellungsgrad gem. IAS 18.20. Darüber hinaus verbessert die Änderung die Vergleichbarkeit des Konzernabschlusses mit den Abschlüssen anderer wohnungswirtschaftlicher Unternehmen. Sie wurde retrospektiv vorgenommen. Die Auswirkungen der Änderung auf den Abschluss sind nachfolgend dargestellt:

	1.1.2011 vor Anpassung	Anpassung	1.1.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	73.978	-69.303	4.675
Erhaltene Anzahlungen	88.838	-80.367	8.471
Passivüberhang aus nicht abgerechneten Betriebskosten	0	11.064	11.064

GAG Konzern

	31.12.2011 vor Anpassung	Anpassung	31.12.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	75.930	-71.064	4.866
Erhaltene Anzahlungen	88.174	-80.932	7.242
Passivüberhang aus nicht abgerechneten Betriebskosten	0	9.868	9.868

	2011 vor Anpassung	Anpassung	2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	279.081	1.761	280.842
Bestandsveränderungen	-3.622	-1.761	-5.383

Die Anpassung hat keine Auswirkung auf das Konzernergebnis, das Konzerngesamtergebnis oder das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Stamm- oder Vorzugsaktie des Konzerns.

Zum 31.12.2012 betragen die nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten TEUR 72.683 und die Vorauszahlungen der Mieter TEUR 78.099, so dass sich ein Passivüberhang aus nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 5.416 ergibt. Die in den Umsatzerlösen ausgewiesene Veränderung der nicht abgerechneten Betriebskosten beträgt TEUR 1.620 für 2012.

2) Ausweis der nicht abgerechneten Betreuungsleistungen

Die erbrachten, aber noch nicht abgerechneten Betreuungsleistungen werden mit den erhaltenen Anzahlungen verrechnet, so dass entweder eine Forderung (bei einem Aktivüberhang aus nicht abgerechneten Betreuungsleistungen) oder eine Verbindlichkeit aus erhaltenen Anzahlungen (bei einem Passivüberhang aus nicht abgerechneten Betreuungsleistungen) ausgewiesen wird. Sie wurden bislang unsaldiert als Vorratsvermögen sowie als Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen bilanziert. Die Veränderung der erbrachten, aber noch nicht abgerechneten Betreuungsleistungen wird nunmehr als Bestandteil der Umsatzerlöse aus Betreuungsleistung dargestellt. Sie wurde bislang als Bestandsveränderung ausgewiesen. Nach der Änderung gemäß IAS 8.41 ff. entspricht die Darstellung nunmehr der Erfassung der Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen nach ihrem Fertigstellungsgrad gem. IAS 18.20. Sie wurde retrospektiv vorgenommen. Die Auswirkungen der Änderung auf den Abschluss sind nachfolgend dargestellt:

	1.1.2011 vor Anpassung*	Anpassung	1.1.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	4.675	-4.675	0
Erhaltene Anzahlungen	8.471	-4.675	3.796

	31.12.2011 vor Anpassung*	Anpassung	31.12.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	4.866	-4.866	0
Erhaltene Anzahlungen	7.242	-4.866	2.376

GAG Konzern

	2011 vor Anpassung*	Anpassung	2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.615	91	1.706
Bestandsveränderungen	-5.383	-91	-5.474

* unter Berücksichtigung der Anpassungen zu 1)

Die Anpassung hat keine Auswirkung auf das Konzernergebnis, das Konzerngesamtergebnis oder das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Stamm- oder Vorzugsaktie des Konzerns.

Zum 31.12.2012 betragen die erbrachten, nicht abgerechneten Betreuungsleistungen TEUR 4.901 und die hierfür erhaltenen Anzahlungen TEUR 5.509, so dass sich ein Passivüberhang aus nicht abgerechneten Betreuungsleistungen von TEUR 608 ergibt, der in den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen wird. Die in den Umsatzerlösen aus Betreuungsleistung ausgewiesene Veränderung der erbrachten, nicht abgerechneten Betreuungsleistungen beträgt TEUR 35 für 2012.

3) Ausweis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste in Zusammenhang mit der Bewertung der Pensionsrückstellung werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Sie wurden bisher in den Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung ausgewiesen. Die Anpassung erfolgte aufgrund der freiwilligen, vorzeitigen Anwendung von IAS 19 (R) und wurde retrospektiv vorgenommen. Die Auswirkungen der Änderung auf den Abschluss sind nachfolgend dargestellt:

	1.1.2011 vor Anpassung	Anpassung	1.1.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Rücklage aus IAS 19R.93B	0	-1.823	-1.823
Konzernbilanzgewinn	45.359	1.823	47.182

	31.12.2011 vor Anpassung	Anpassung	31.12.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Rücklage aus IAS 19R.93B	0	-4.471	-4.471
Konzernbilanzgewinn	36.839	4.471	41.310

	2011 vor Anpassung	Anpassung	2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-10.057	2.778	-7.279
latente Steuern	4.284	-110	4.174
sonstiges Ergebnis	-101	-2.668	-2.769

GAG Konzern

	2011 vor Anpassung TEUR	Anpassung TEUR	2011 nach Anpassung TEUR
Konzernergebnis	24.819	2.668	27.487
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	23.366	2.647	26.013
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	1.453	21	1.474
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie in EUR	1,39	0,16	1,55
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie in EUR	1,40	0,15	1,55

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste für 2012 betragen TEUR 8.940.

4) Ausweis der latenten Steuern auf Wertveränderungen des Zinsswaps

Der Konzern erfasst die latenten Steuern aus der Wertänderung des Zinsswaps (vgl. 3.12) im sonstigen Ergebnis. Bisher wurden diese aus Vereinfachungsgründen im latenten Steueraufwand erfasst. Die Korrektur gem. IAS 8.41 ff. wurde retrospektiv vorgenommen. Die Auswirkungen der Änderung auf den Abschluss sind nachfolgend dargestellt:

	1.1.2011 vor Anpassung* TEUR	Anpassung TEUR	1.1.2011 nach Anpassung TEUR
Neubewertungsrücklage Cashflow-Hedge	-1.033	70	-963
Konzernbilanzgewinn	47.182	-70	47.112

	31.12.2011 vor Anpassung* TEUR	Anpassung TEUR	31.12.2011 nach Anpassung TEUR
Neubewertungsrücklage Cashflow-Hedge	-1.095	51	-1.044
Konzernbilanzgewinn	41.310	-51	41.259

	2011 vor Anpassung* TEUR	Anpassung TEUR	2011 nach Anpassung TEUR
latente Steuern	4.174	19	4.193
sonstiges Ergebnis	-2.769	-19	-2.788

	2011 vor Anpassung* TEUR	Anpassung TEUR	2011 nach Anpassung TEUR
Konzernergebnis	27.487	19	27.506
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	26.013	19	26.032
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	1.474	0	1.474
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie in EUR	1,55	0,00	1,55
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie in EUR	1,55	0,00	1,55

* unter Berücksichtigung der Anpassungen zu 3)

GAG Konzern

5) Ermittlung des Steueraufwandes

Bei der Ermittlung der tatsächlichen und latenten Steuern sind Zinsaufwendungen bezüglich bestimmter Förderdarlehen keine Zinsaufwendungen im Sinne der Zinsschranke und daher nicht bei den Berechnungen der entsprechenden Zinsaufwendungen zu berücksichtigen. In den Vorjahren wurden diese bei der Ermittlung der tatsächlichen und latenten Steuern als Zinsaufwendungen im Sinne der Zinsschranke gem § 4(h) EStG berücksichtigt. Die Gesellschaft hat die Berechnung entsprechend umgestellt und die Vorjahreswerte gem. IAS 8.41ff. angepasst. Die Auswirkungen der Änderung auf den Abschluss sind nachfolgend dargestellt:

	1.1.2011 vor Anpassung*	Anpassung	1.1.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Latente Steuern	18.852	4.371	23.223
Konzernbilanzgewinn	47.112	4.459	51.571
GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital	370.440	4.460	374.900
Minderheitenanteile am Eigenkapital	81.706	0	81.706
Steuerrückstellungen	88	-88	0

	31.12.2011 vor Anpassung*	Anpassung	31.12.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Latente Steuern	23.136	-3.962	19.174
Konzernbilanzgewinn	41.259	-2.866	38.393
GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital	385.358	-2.866	382.492
Minderheitenanteile am Eigenkapital	81.722	0	81.722
Steuerrückstellungen	1.334	-962	372
sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.488	-134	1.354

	2011 vor Anpassung*	Anpassung	2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
tatsächliche Steuern	-1.726	1.008	-718
latente Steuern	4.193	-8.332	-4.139

	2011 vor Anpassung*	Anpassung	2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	27.506	-7.324	20.182
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	26.032	-7.324	18.708
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	1.474	0	1.474
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie in EUR	1,55	-0,43	1,12
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie in EUR	1,55	-0,43	1,12

* unter Berücksichtigung der Anpassungen zu 3) und 4).

GAG Konzern

6) Ausweis der Mieterkautionen

Die von der GAG auf einem gesonderten Bankkonto geführten Mieterkautionen werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Bisher erfolgte der Ausweis unter den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten unter der Angabe, dass die Mittel verfügungsbeschränkt sind. Die Anpassung erfolgt gem. IAS 8.41 ff., da die Mittel nicht die Definition der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gem. IAS 7.6 erfüllen. Die Änderung erfolgte retrospektiv. Die Auswirkungen der Änderung auf den Abschluss sind nachfolgend dargestellt:

	1.1.2011 vor Anpassung TEUR	Anpassung TEUR	1.1.2011 nach Anpassung TEUR
Sonstige Vermögenswerte	6.892	23.701	30.593
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.990	-23.701	6.289

	31.12.2011 vor Anpassung TEUR	Anpassung TEUR	31.12.2011 nach Anpassung TEUR
Sonstige Vermögenswerte	5.481	24.586	30.067
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	56.662	-24.586	32.076

Die Anpassung hat keine Auswirkung auf die Gesamtergebnisrechnung. In der Kapitalflussrechnung wurden die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auch bisher ohne Berücksichtigung der Mieterkautionen ausgewiesen.

Zum 31.12.2012 betragen die Mieterkautionen TEUR 25.870.

Weitere Ausweisänderungen und Korrekturen gegenüber dem Vorjahr wurden nicht vorgenommen.

Finanzmanagement

Die Rahmenbedingungen für ein optimales Kapitalmanagement werden durch die strategische Ausrichtung des GAG Konzerns gesetzt. Primäres Ziel des Kapitalmanagements ist die Sicherstellung einer finanziellen Flexibilität, um die satzungsmäßigen Ziele sowie die nachhaltige Vermögenswertsteigerung des Unternehmensverbands im Interesse von Aktionären, Kunden und Mitarbeitern zu erreichen.

Dazu wird die Kapitalstruktur unter permanenter Beobachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gezielt gesteuert.

Die Eigenkapitalquote entwickelte sich wie folgt:

	2012	2011
Eigenkapital (TEUR)	468.810	464.214
Bilanzsumme (TEUR)	2.243.258	2.238.721
Eigenkapitalquote (%)	20,9	20,7

Der GAG Konzern unterliegt keinen externen Kapitalerfordernissen.

Im Berichtsjahr handelt es sich bei Fremdkapitalaufnahmen um zinssubventionierte Wohnungsbaudarlehen des Landes NRW, zinssubventionierte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und um Kapitalmarktdarlehen mit jeweils im Wesentlichen einer mindestens zehnjährigen Zinssicherung. Auf Grund der Finanzmarktsituation ist Zurückhaltung in der Kreditvergabe der Banken und/oder eine Veränderung der Finanzierungsmargen weiterhin spürbar. Ungeachtet dessen konnten zur Verbreiterung der Finanzierungsbasis der GAG Unternehmensgruppe einzelne Bankverbindungen wesentlich aktiviert und wiederum neue Geschäftspartner gewonnen werden.

GAG Konzern

Basis für die Fremdkapitalakquisition war die erneut im Berichtsjahr bestätigte starke Bonitätseinschätzung der Unternehmensgruppe durch die Kreditgeber, die sich in den Finanzierungslinien und den Finanzierungsmargen widerspiegelt.

Die Liquiditätssteuerung für die Unternehmensgruppe erfolgt mit einer kurzfristigen Liquiditäts- und fünfjährigen Finanzplanung.

Der Zins für Fremdkapital lag im Berichtszeitraum erneut auf niedrigem Niveau. Die GAG hat diese Situation für Zinssicherungsmaßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit in den Folgejahren auslaufenden Zinsvereinbarungen genutzt und Forward-Darlehen (Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarungen für in der Regel zehn Jahre) vereinbart. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können.

Hinsichtlich des Risikomanagementsystems verweisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht des Konzerns unter der Textziffer 3.1.

3.2 Investment Properties

Investment Properties sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Dies betrifft alle Immobilien des Konzerns mit Ausnahme der selbst genutzten Geschäftsstellen und der zum Verkauf vorgesehenen Bauträgerprojekte. Im Zeitpunkt des Zugangs werden die Investment Properties zunächst mit den Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten einschließlich der Transaktionskosten bilanziert.

Die Herstellungskosten enthalten neben den Einzelkosten angemessene Anteile der zurechenbaren Gemeinkosten und Nebenkosten. Fremdkapitalzinsen werden aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Des Weiteren sind die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung von Investment Properties anfallenden Umsatzsteuern in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingeflossen, soweit sie nicht als Vorsteuer in Abzug gebracht werden konnten.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Immobilien werden konzerneinheitlich entsprechend ihrer angenommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren mit 2,0% jährlich linear abgeschrieben.

Für die Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Wirtschaftsjahres auf den Buchwert zum Ende des Wirtschaftsjahres wird auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1 verwiesen.

Unter den Investment Properties werden auch unbebaute Grundstücke, die nicht kurzfristig zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten gehalten werden, sowie Immobilien im Bau, die für die künftige Nutzung als Investment Property erstellt oder entwickelt werden, ausgewiesen.

Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties wird im Anhang unter Ziffer 5.1 angegeben. In Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards wird eine Bewertung je Gebäude durch Abzinsung der zu erwartenden zukünftigen Einzahlungsüberschüsse nach der DCF-Methode vorgenommen. Die Bewertung erfolgt durch die GAG selbst mit Hilfe eines Bewertungstools eines auf die Immobilienbewertung spezialisierten Unternehmens.

Zunächst erfolgt eine Modellierung der Überschüsse über einen Detailplanungszeitraum von 15 Jahren, danach werden die Bewirtschaftungsüberschüsse aus dem letzten Jahr des Detailplanungszeitraums mit einem wachstumsimplizierten Diskontierungzinssatz als endliche Rente kapitalisiert. Der Restbodenwert wird ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungzinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Die Überschüsse ergeben sich aus den Salden der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettosollmieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Bei den Nettosollmieten wird unter Berücksichtigung von Mietpreisbindungen aus öffentlicher Förderung eine vertragliche und gesetzlich mögliche Mietsteigerung an prognostizierte Marktmieten unter Berücksichtigung der erwarteten Mietsteigerungsraten je Objekt im Detailplanungszeitraum zugrunde gelegt. Die Markt-

GAG Konzern

mieten orientieren sich am Kölner Mietspiegel 2010 und an im lokalen Wohnungsmarkt erzielbaren Neuvertragsmieten.

Die Bewirtschaftungskosten, wie Erlösschmälerungen und Kosten aus Instandhaltung, Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, sonstiger Aufwand und ggf. Erbbauzinsen, werden objektspezifisch berechnet. Die Entwicklung der Kosten wird im Detailplanungszeitraum mit einer Inflationsrate von 1,5% p.a. fortgeschrieben.

Im Bewertungsmodell kommt nur die marktbedingte Erlösschmälerung zum Ansatz, da die vertriebsbedingte Erlösschmälerung eine durch die GAG bewusst herbei geführte Erlösschmälerung ist (z. B. bei Entmietung für Modernisierungsvorhaben). Die Erlösschmälerung setzt sich aus objektgenauen Leerständen und Mietpreinsnälassen zusammen. Als wesentliche Werttreiber für die Höhe und Entwicklung der Erlösschmälerung stellen sich die Eigenschaften des Objektes, des Standortes und des Vermietungserfolges dar. Daher fließen diese jeweils zu gleichen Teilen in die Gewichtung der Punktwerte ein. Bei der Planung der Erlösschmälerungen wird davon ausgegangen, dass für eine Immobilie, sofern sie prinzipiell vermietbar ist, eine „natürliche“ Obergrenze der Leerstände existiert. Diese Kappungsgrenze wird objektspezifisch festgelegt und bewegt sich zwischen 10 und 25%.

Die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes erfolgt mit Hilfe des Ansatzes der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC).

Als risikoloser Basiszinssatz dient die Rendite börsennotierter Bundeswertpapiere mit einer Restlaufzeit von über 15 bis einschließlich 30 Jahren. Zur Vermeidung unsachgemäßer Wertschwankungen auf Grund der im Vergleich zum Kölner Markt für Wohnimmobilien höheren Volatilität des Kapitalmarktes, wird ein Fünf-Jahres-Durchschnittszinssatz verwendet, der sich zum Jahresabschluss 2012 auf 3,2% (Vorjahr: 3,78%) beläuft.

Der Basiszinssatz wird in Anlehnung an das „Capital Asset Pricing Model“ (CAPM) um einen Risikozuschlag erhöht und zu einem Zinssatz vor Steuern umgerechnet, um eine adäquate Eigenkapitalrendite zu ermitteln. Der Fremdkapitalzinssatz wird ebenso auf Basis des risikofreien Zinssatzes, zuzüglich eines angemessenen Spread, ermittelt. Die Berechnung des WACC erfolgt dann entsprechend einer Kapitalstruktur für Vergleichsunternehmen.

Alle Parameter des WACC wurden von einem externen Gutachter aus Marktdaten abgeleitet, dieser beträgt 4,58% (Vorjahr: 5,10%).

3.3 Immaterielle Vermögenswerte

Im GAG Konzern wurden ausschließlich immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Es handelt sich um Programmlizenzen und Software, die entsprechend der zugrunde gelegten Nutzungsdauer linear mit 33,33% (Standardsoftware, Nutzungsdauer drei Jahre) beziehungsweise 20,0% (SAP-Unternehmenssoftware, Nutzungsdauer fünf Jahre) abgeschrieben werden. Im Konzern werden keine immateriellen Vermögenswerte selbst erstellt.

3.4 Sachanlagen

Die Bilanzierung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen und – falls erforderlich – außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die Herstellungskosten enthalten neben den Einzelkosten angemessene Anteile der zurechenbaren Gemein- und Nebenkosten. Fremdkapitalzinsen werden aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Des Weiteren sind die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Sachanlagevermögens anfallenden Umsatzsteuern in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingeflossen, soweit sie nicht als Vorsteuer in Abzug gebracht werden konnten. Bei den unter den Sachanlagen ausgewiesenen bebauten Grundstücken handelt es sich um eigengenutzte Grundstücke und/oder Gebäude.

Investitionen des laufenden Jahres in das Sachanlagevermögen mit einem Anschaffungswert von EUR 150 bis EUR 1.000 werden in Summe als ein Vermögenswert aktiviert und im laufenden sowie in den folgenden vier Jahren linear abgeschrieben.

GAG Konzern

Die Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich linear und es liegen ihnen wie im Vorjahr folgende wirtschaftliche Nutzungsdauern zugrunde:

Gebäude	50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-10 Jahre

Für die Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Wirtschaftsjahres auf den Buchwert zum Ende des Kalenderjahres verweisen wir auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1.

3.5 Wertminderung

Für Investment Properties, immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer und Sachanlagen wird an jedem Abschlussstichtag eingeschätzt, ob Anhaltspunkte für mögliche Wertminderungen nach IAS 36 „Wertminderungen von Vermögenswerten“ vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor, wird für den Vermögenswert oder eine zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE) ein Wertminderungstest durchgeführt. Hierfür wird der erzielbare Betrag mit dem Buchwert verglichen, um festzustellen, ob eine Wertminderung vorliegt.

Zahlungsmittelgenerierende Einheiten (ZGE) sind in der Regel zu Verwaltungseinheiten zusammengefasste Gruppen von vermieteten Wohngebäuden. In Einzelfällen werden mehrere Verwaltungseinheiten, in denen bestimmte Vermögenswerte gemeinsam genutzt werden, zu ZGE zusammengefasst.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich der Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht dem Betrag, der durch den Verkauf des Vermögenswertes (bzw. der ZGE) in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen Partnern erzielt werden könnte.

Die Bestimmung des Nutzungswertes erfolgt überwiegend anhand der erwarteten abgezinsten zukünftigen Zahlungsströme. Dabei wird ein marktgerechter Zinssatz vor Steuern, der die Risiken der Nutzung des Vermögenswertes widerspiegelt, die sich noch nicht in den geschätzten zukünftigen Zahlungsströme niederschlagen, zugrunde gelegt.

In Einzelfällen wird der erzielbare Betrag der Investment Properties als beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten anhand von beobachteten Marktpreisen vergleichbarer Immobilien ermittelt. Hierzu werden veröffentlichte Marktpreise für vergleichbare Immobilien ausgewertet und ggf. Anpassungen an die zu bewertende Immobilie vorgenommen und so ein erwarteter Marktpreis abzüglich der Veräußerungskosten für die Immobilie im Rahmen eines Verkaufs ermittelt. Bei öffentlich geförderten Immobilien wird hierbei der erwartete Marktpreis nach Ablauf der Bindungsfrist zugrunde gelegt.

Liegt der ermittelte erzielbare Betrag unterhalb des Buchwerts, wird der Vermögenswert/die ZGE erfolgswirksam auf diesen Wert abgeschrieben.

In jedem Folgejahr wird überprüft, ob ein Anhaltspunkt vorliegt, dass ein Wertminderungsaufwand, der in früheren Perioden erfasst worden ist, nicht länger in voller Höhe besteht. Liegt ein Anhaltspunkt vor, wird der erzielbare Betrag des betroffenen Vermögenswertes/der ZGE geschätzt. Eine Wertaufholung erfolgt, wenn die Änderung einer Schätzung vorliegt, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrages herangezogen wurde. Die Wertaufholung ist nach oben begrenzt auf den Betrag der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, der sich ergeben hätte, wenn die Wertminderung nicht erfasst worden wäre. Wertaufholungen werden erfolgswirksam erfasst.

3.6 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzinstrumente werden erstmals in der Bilanz angesetzt, wenn ein Unternehmen Vertragspartei geworden ist. Sie werden beim Zugang gemäß IAS 39.43 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Nominalwert angesetzt. Kassageschäfte von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag bilanziert.

Die Folgebewertung richtet sich nach der Zugehörigkeit zu einer der folgenden Kategorien:

I. Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen

Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 39.46 (b) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Es handelt sich im Wesentlichen um Wertpapiere mit festen oder bestimmaren Zinszahlungen sowie einer festen Laufzeit (z. B. Termingelder), die das Unternehmen mit der Absicht und Fähigkeit erworben hat, sie bis zur Endfälligkeit zu halten.

II. Kredite und Forderungen

Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 39.46 (a) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode, sofern die Fälligkeit mehr als zwölf Monate nach dem Stichtag liegt. Es handelt sich im Wesentlichen um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Ausleihungen und Arbeitnehmerdarlehen. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert abzüglich Wertberichtigungen angesetzt. Die Wertberichtigungen werden nach den erkennbaren Einzelrisiken gebildet.

III. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Sofern der beizulegende Zeitwert verlässlich bestimmbar ist, erfolgt die Folgebewertung gemäß IAS 39.46 mit diesem Wert. Es handelt sich um Bank- und Sichtguthaben. Fremdwährungsguthaben bestanden zum Stichtag nicht. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem ausgewiesenen Nominalbetrag zum Bilanzstichtag.

Investitionen in Eigenkapitalinstrumente, deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich bestimmbar ist, sind ebenfalls Bestandteil dieser Kategorie. Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 39.46 (c) zu Anschaffungskosten abzüglich eventueller Wertminderungen. Es handelt sich um die im Anlagenspiegel (Ziffer 5.1) als „Andere Finanzanlagen“ ausgewiesenen Vermögenswerte. Dividenden aus diesen Beteiligungen werden nach IAS 18.30 dann vereinnahmt, wenn ein Rechtsanspruch entstanden ist.

3.7 Latente Steuern

Gemäß IAS 12 werden die aktiven und passiven Latenzen auf Unterschiede zwischen den Wertansätzen in der IFRS-Bilanz und der Steuerbilanz der einbezogenen Gesellschaften gebildet. Aktive latente Steuern entstehen, wenn die Aktiva in der IFRS-Bilanz geringer bewertet wurden als die korrespondierenden Steuerbilanzwerte. Analog resultieren aktive latente Steuern auch aus höheren IFRS-Bilanzpassiva im Vergleich zur Steuerbilanz.

Die aktiven latenten Steuern umfassen auch Steuererminderungsansprüche, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender Verlustvorträge in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Aktive latente Steuern werden gemäß IAS 12.24 nur in der Höhe angesetzt, in der ihre Realisierung wahrscheinlich ist.

Innerhalb des steuerlichen Organkreises werden aktive und passive latente Steuern nach IAS 12.74 saldiert.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Realisationszeitpunkt gelten beziehungsweise erwartet werden.

Latente Ertragsteuern werden analog zur ursprünglichen Bilanzposition, die zu ihrer Entstehung geführt hat, erfolgsneutral oder erfolgswirksam behandelt.

GAG Konzern

3.8 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Vorräte werden gemäß IAS 2 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (produktionsbezogene Vollkosten) beziehungsweise zum niedrigeren voraussichtlichen Nettoveräußerungswert bewertet. Da es sich um Bauprojekte handelt, können die Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten von Erzeugnissen, Waren und Leistungen einzeln und individuell zugeordnet werden.

Die dem Unternehmensverbund angehörenden Gesellschaften produzieren für einen anonymen Markt, d. h., der Bautätigkeit liegen keine speziellen Kundenaufträge zugrunde. Voraussetzung einer Bilanzierung nach IAS 11 „Fertigungsaufträge“ ist jedoch, dass ein Vertrag über eine kundenspezifische Fertigung einzelner Gegenstände oder einer Anzahl von Gegenständen vorliegt. Demzufolge kommt eine Bilanzierung nach IAS 11, die eine Gewinnrealisierung nach Fertigstellungsgrad vorsieht, nicht in Betracht.

3.9 Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Nominalwert angesetzt. Die Zusammensetzung des Postens wird unter Ziffer 5.8 erläutert.

3.10 Minderheitenanteile

Es handelt sich um die nicht beherrschenden Anteile, die im Eigenkapital dargestellt werden, im Sinne des IAS 1.54 (q).

Minderheitenanteile werden im Eigenkapital ausgewiesen, soweit sie nicht in Übereinstimmung mit IAS 32.16 ff. Fremdkapitalcharakter aufweisen. Verbindlichkeiten aus Ausgleichszahlungen an Minderheitengesellschafter werden dementsprechend im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

3.11 Rückstellung für Pensionen

Es wird in der betrieblichen Altersversorgung grundsätzlich zwischen beitrags- und leistungsorientierten Versorgungssystemen unterschieden.

Bei beitragsorientierten Versorgungsplänen (Defined Contribution Plans) geht das Unternehmen über die Entrichtung von Beitragszahlungen an zweckgebundene Fonds hinaus keine weiteren Verpflichtungen ein. Die Zahlung der Beiträge wird in der laufenden Periode als Aufwand verbucht.

Leistungsorientierte Versorgungspläne sind solche Verpflichtungen, die nicht unter die Definition eines beitragsorientierten Plans fallen. Bei leistungsorientierten Versorgungsplänen werden Pensionsrückstellungen für Verpflichtungen aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen an berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet. Die Höhe wird entsprechend IAS 19 auf Grund des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode) berechnet, in dem die künftigen Leistungen geschätzt werden, die die Arbeitnehmer im Austausch für die erbrachten Arbeitsleistungen in der laufenden Periode und in früheren Perioden verdient haben. Dieses Verfahren berücksichtigt die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften sowie die künftig zu erwartenden Steigerungen bei den Gehältern und Renten. Die Leistungen werden zur Bestimmung ihres Barwerts abgezinst. Ein etwaiger nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand wird abgezogen. Der Konzern erfasst alle versicherungsmathematischen Gewinne oder Verluste unmittelbar im sonstigen Ergebnis und alle Aufwendungen, die mit leistungsorientierten Plänen verbunden sind, ergebniswirksam als Aufwendungen für Altersversorgung. Zu weiteren Erläuterungen wird auch auf die Ziffern 4.6 und 5.11 verwiesen.

Diese Pensionsverpflichtung wird jährlich von einem unabhängigen Gutachter berechnet. Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen, Defined Benefit Obligations) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden berechnet, für die Schätzungen unumgänglich sind. Näheres hierzu siehe Ziffer 5.11.

GAG Konzern

3.12 Finanzielle Verbindlichkeiten

Mit Ausnahme von Sicherungsinstrumenten sind sämtliche im Konzern angesetzten finanziellen Verbindlichkeiten gemäß IAS 39 der Kategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten“ zugeordnet. Diese werden gemäß IAS 39.43 bei Zugang mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode.

Das einzige Sicherungsgeschäft des Konzerns ist ein Zinsswap im Rahmen eines Cashflow Hedges. Dieser wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Wertschwankungen dieses Swaps werden entsprechend IAS 39.95 (a) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Förderdarlehen, insbesondere im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (nicht zu Marktkonditionen abgeschlossen), werden im Rahmen der Erstbewertung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der sich aus der Abzinsung der zukünftigen Zahlungsströme des Darlehens mit derselben Zinsstrukturkurve für ein vergleichbares Darlehen ergibt (IAS 39.14 + 39.43, IAS 39.AG64–65). Die Bewertung und Diskontierung erfolgten auf Basis der von der GAG Unternehmensgruppe tatsächlich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen.

Der Differenzbetrag aus erhaltenem Betrag und Barwert wird in einen passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und über die Laufzeit des Darlehens effektiv aufgelöst, die in der Regel dem Mietbindungszeitraum entspricht. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens führt zu einer Verringerung des aktivierten Zinsaufwandes der Immobilien (Bauphase) beziehungsweise zu einer Erhöhung der Umsatzerlöse aus Vermietung (Bewirtschaftungsphase). Somit wird der wirtschaftliche Vorteil, der mit der Gewährung eines un-/niedrig verzinslichen Darlehens einhergeht und an die Bereitstellung von verbilligtem Mietraum gebunden ist, in der substanzuell betroffenen Bilanz-/GuV-Position ausgewiesen.

In den Verbindlichkeiten gegen Kreditgeber ist auch die atypisch stille Beteiligung an der M GAG enthalten. Es handelt sich um Fremdkapital, da der atypisch stille Gesellschafter einen unbedingten Rückforderungsanspruch hat. Die Verbindlichkeit wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind als langfristig klassifiziert, soweit ihre Tilgung vertraglich länger als zwölf Monate vorgesehen ist, den gewöhnlichen Geschäftszyklus (Operating Cycle) also überschreitet (IAS 1.66). Bei einer voraussichtlichen Tilgung innerhalb von zwölf Monaten erfolgt eine Klassifizierung als kurzfristige Schuld.

3.13 Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten

Bei den nichtfinanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um erhaltene Anzahlungen aus dem Bauträgergeschäft. Die erhaltenen Anzahlungen werden zum Nennbetrag angesetzt.

3.14 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen sind angesetzt, wenn eine rechtliche beziehungsweise faktische Verpflichtung gegenüber Außenstehenden aus einem vergangenen Ereignis besteht, die Erfüllung dieser Verpflichtung zum Abfluss von Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der Ausgabe dar, die zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag erforderlich ist (IAS 37.36). Die Bewertung erfolgt vor Steuern (IAS 37.41). Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe der zu erwartenden Aufwendungen. Bei einer wesentlichen Wirkung des Zinseffektes wird der Barwert der Ausgaben angesetzt und in den Folgejahren aufgezinst (IAS 37.45).

GAG Konzern

3.15 Ertragsrealisierung

Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus der Vermietung von Investment Properties. Mieterlöse werden gemäß IAS 18.30 (b) periodengerecht in Übereinstimmung mit den Vereinbarungen des zugrunde liegenden Mietvertrages erfasst.

Weiterhin werden unter den Erlösen aus Hausbewirtschaftung Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von unterverzinslichen Förderdarlehen ausgewiesen. Der in den Umsatzerlösen zu erfassende Betrag ergibt sich aus der anteiligen Auflösung der abgegrenzten Zinsvorteile aus der Darlehensbewertung (siehe auch Ziffer 3.17).

Die im Jahr erbrachten, nicht abgerechneten Betriebskosten sind realisiert und werden entsprechend in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Vorauszahlungen auf Betreuungsleistungen werden in der Höhe als Erlös ausgewiesen, in der im Geschäftsjahr abrechenbare Betreuungsleistungen erbracht wurden. Ein eventuell verbleibender Differenzbetrag wird entweder als Forderung aus Lieferung und Leistung oder als Verbindlichkeit aus erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen.

Bei den Umsätzen aus Betreuungstätigkeit sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen werden die Erlöse in der Bilanzperiode erfasst, in der die Leistungen erbracht werden.

Beim Verkauf von Grundstücken erfolgt gemäß IAS 18.14 die Erlösrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übergegangen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei dem Berichtsunternehmen verbleiben. Dies ist im Allgemeinen bei Schlüsselübergabe an den Erwerber der Fall. Möglichen Restverpflichtungen wird durch Erfassung einer dem voraussichtlichen Aufwand entsprechenden Rückstellung Rechnung getragen. Erträge aus dem Bauträgergeschäft werden als Umsatzerlöse und Erträge aus dem Verkauf von Bestandsobjekten als sonstige betriebliche Erträge erfasst. Sofern es nicht hinreichend wahrscheinlich ist, dass den Konzernunternehmen der wirtschaftliche Nutzen aus der Vermietung beziehungsweise dem Verkauf zugeht, wird das Ausfallrisiko durch die Erfassung einer Wertberichtigung abgebildet.

3.16 Aufwendungen und Erträge

Aufwendungen und Erträge, die das Geschäftsjahr betreffen, werden unabhängig von ihrer Zahlungswirksamkeit berücksichtigt. Zinsen werden periodengerecht und, sofern angemessen, unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand beziehungsweise Ertrag erfasst.

3.17 Fremdkapitalkosten

Die Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, werden gemäß IAS 23 als Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten aktiviert. Die Zinssätze, die der Aktivierung zugrunde lagen, entsprachen den zu dem jeweiligen Zeitpunkt üblichen Kapitalmarktkonditionen. Zinsbegünstigte beziehungsweise zinslose Förderdarlehen werden durch Umbewertung einer marktüblichen Effektivverzinsung unterworfen (siehe auch Ziffer 3.12).

Die Aktivierung der Aufwendungen endet zu dem Zeitpunkt, an dem alle wesentlichen Arbeiten abgeschlossen sind, um die Gebäude für ihren beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Werden jedoch für Zwecke der Bebauung erworbene Grundstücke gehalten, ohne eine damit verbundene Erschließungs- beziehungsweise Projektierungstätigkeit in absehbarer Zeit vorzunehmen, sind die Fremdkapitalkosten, die während dieser Zeit anfallen, gemäß IAS 23.20 nicht zu aktivieren.

3.18 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus werden verminderte Einnahmen, die durch Mietpreisbegrenzungen entstehen, durch die Gewährung unverzinslicher beziehungsweise niedrig verzinslicher Darlehen der öffentlichen Hand ausgeglichen.

Unverzinsliche beziehungsweise niedrig verzinsliche Darlehen werden gemäß IAS 39 unter Berücksichtigung eines marktüblichen Effektivzinses mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Zuwendung der öffentlichen Hand in Höhe des Zinsvorteils wird anteilig über die Laufzeit des Darlehens verteilt und entweder durch einen verringerten Ausweis der Herstellkosten der Immobilien (Bauphase) oder als Umsatzerlös aus der Hausbewirtschaftung (Bewirtschaftungsphase) aufgelöst.

Die übrigen erhaltenen Zuschüsse werden je nach Sachverhalt bei den Umsatzerlösen oder in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen beziehungsweise mit den Zugängen im Anlagevermögen (Investitionszuschüsse) verrechnet.

4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

Die Gesamtergebnisrechnung wurde wie im Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

4.1 Umsatzerlöse (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Umsatzerlöse differenzieren sich wie folgt:

	2012 EUR	2011 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung*	288.078.432,94	280.841.615,80
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	8.319.633,97	14.411.993,00
Übrige Umsatzerlöse*	2.814.053,77	3.144.876,12
Gesamt	299.212.120,68	298.398.484,92

* Vorjahreswert wurde geändert

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2012 EUR	2011 EUR
Sollmieten	202.422.283,27	197.751.545,51
Erlöse aus Umlagen*	76.499.107,88	76.021.371,79
Zwischensumme	278.921.391,15	273.772.917,30
abzüglich Erlösschmälerungen	-15.451.706,64	-17.241.928,64
Aufwendungsbeihilfen und -zuschüsse der Stadt Köln	295.386,95	548.721,72
Mietererstattungen aus weiterbelasteten Instandhaltungskosten	1.045.314,51	1.183.050,59
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag der Stadt Köln	2.110.814,28	2.148.179,73
Zuwendungen der öffentlichen Hand	19.832.487,73	19.229.030,69
Übrige Umsatzerlöse	1.324.744,96	1.201.644,41
Gesamt	288.078.432,94	280.841.615,80

* Vorjahreswert wurde geändert

Es gibt keine einzelnen Kunden oder Lieferanten, deren Geschäftsvolumen im Vergleich zum Gesamtgeschäftsvolumen wesentlich ist.

GAG Konzern

4.2 Bestandsveränderungen (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Es handelt sich um die Veränderung des Bestandes von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten.

4.3 Andere aktivierte Eigenleistungen

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr keine Eigenleistungen aktiviert.

4.4 Sonstige betriebliche Erträge

	2012	2011
	EUR	EUR
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	12.898.988,76	15.353.424,78
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	4.655.049,72	4.834.546,70
Erträge aus Wertaufholungen	1.140.877,79	2.181.192,20
Übrige sonstige Erträge	3.193.433,55	4.226.457,92
Sonstige betriebliche Erträge	21.888.349,82	26.595.621,60

Bei den Erträgen aus Wertaufholungen handelt es sich um Zuschreibungen von Investment Properties, die in Vorjahren wertgemindert wurden, bei denen der erzielbare Betrag auf Grund von Änderungen der Bewertungsparameter, die nicht reine Änderungen des Abzinsungssatzes sind, gestiegen ist, so dass der Grund für die Wertminderung ganz oder teilweise entfallen ist.

4.5 Materialaufwand

	2012 EUR	2011 EUR
Betriebskosten	47.408.533,67	50.090.860,06
Heizkosten	21.349.643,35	17.723.367,01
Hausgelder WEG	2.871.407,09	2.872.574,68
Gesamte Betriebskosten	71.629.584,11	70.686.801,75
Instandhaltungskosten		
Periodische Instandhaltung	14.452.496,22	11.514.012,36
Laufende Instandhaltung	18.562.113,02	19.307.235,59
Modernisierungskosten	8.649.102,05	10.740.462,29
Durch Versicherungsschäden angefallene Kosten	3.974.828,96	3.690.517,81
Schönheitsreparaturen	2.313.470,47	2.345.675,70
Gesamte Instandhaltungskosten	47.952.010,72	47.597.903,75
Übrige Aufwendungen		
Pachtaufwendungen	916.054,22	917.870,44
Grundsteuer	7.732.835,09	7.394.488,38
Sonstige Aufwendungen	1.751.482,65	1.760.249,23
Gesamte übrige Aufwendungen	10.400.371,96	10.072.608,05
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	129.981.966,79	128.357.313,55
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.535.283,51	7.094.070,07
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	343.112,80	319.279,78
Gesamter Materialaufwand	142.860.363,10	135.770.663,40

4.6 Zuwendungen an Arbeitnehmer (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

	2012 EUR	2011 EUR
Löhne, Gehälter und Bezüge	22.269.153,39	21.220.123,13
Aufwendungen für Altersversorgung*	3.688.702,52	3.559.846,50
Soziale Abgaben	3.857.330,35	3.718.847,93
	29.815.186,26	28.498.817,56

* Vorjahreswert wurde geändert

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten folgenden Pensionsaufwand:

	2012 EUR	2011 EUR
Laufender Dienstaufwand	369.543	340.787
Zinsaufwand	1.641.556	1.628.583
Gesamtaufwand der Periode*	2.011.099	1.969.370

* Vorjahreswert wurde geändert

GAG Konzern

Aufwendungen für Altersversorgung beziehen sich auf Mitarbeiter(innen) und Rentempfänger(innen) oder deren Angehörige. Die Aufwendungen umfassen die Zuführung zur Rückstellung, die Arbeitgeberanteile zur betrieblichen Zusatzversorgung und vom Unternehmen übernommene Leistungen für die Altersversorgung.

Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet. Ansonsten wird auf Ziffer 5.11 verwiesen. Letztmalig wurde zum 1. Juli 1996 von der GAG eine direkte Rentenzusage erteilt. Alle folgenden Jahre beinhalten Aufwendungen für beitragsorientierte Versorgungspläne beziehungsweise die Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK) (vergleiche Ziffer 5.11).

Im Konzernverbund der GAG waren zum 31. Dezember 2012 insgesamt 447 (Vorjahr: 437) Mitarbeiter(innen) beschäftigt, davon sind 345 kaufmännische Angestellte und 102 gewerbliche. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter(innen) 441 (Vorjahr: 433) Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer(innen). Hierin sind 61 (Vorjahr: 61) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich zehn (Vorjahr: zwölf) Auszubildende beschäftigt.

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2012 EUR	2011 EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.914.630,34	1.601.005,39
Prüfungs- und Beratungskosten, Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	3.860.895,39	3.037.968,74
Abbruchkosten	2.047.024,18	792.528,24
Vertriebskosten für Bestandsgrundstücke	2.998.670,73	2.984.647,21
Externe Datenverarbeitungskosten	1.536.726,66	2.703.460,83
Raumkosten, Sachversicherung und Reparaturen der Büroeinrichtung	2.111.890,33	2.152.391,41
Gewinnanteil stiller Gesellschafter	2.896.522,51	1.736.980,42
Verschiedene Aufwendungen	6.690.375,19	7.104.170,42
Gesamt	24.056.735,33	22.113.152,66

Im Berichtsjahr wurden TEUR 1.432 (Vorjahr: 1.650) Leasingaufwand erfasst.

4.8 Abschreibungen

Planmäßige Abschreibungen

Den planmäßigen Abschreibungen liegen die unter Ziffer 3.2 „Investment Properties“, Ziffer 3.3 „Immaterielle Vermögenswerte“ und Ziffer 3.4 „Sachanlagen“ angegebenen Nutzungsdauern zugrunde.

Der Abschreibungsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 EUR	2011 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	1.094.869,73	976.358,89
Abschreibungen auf Investment Properties und Sachanlagen		
Gebäude	46.928.553,45	45.354.556,45
Technische Anlagen und Maschinen	484.234,48	472.750,40
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	668.338,31	585.977,86
Gesamte planmäßige Abschreibungen	49.175.995,97	47.389.643,60

GAG Konzern

Wertminderungsaufwand

Im Berichtsjahr entstand ein Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 1.439 (Vorjahr: TEUR 6.002). Es handelt sich hierbei um Buchwerte von Abrissobjekten in Höhe von TEUR 1.322 (Vorjahr: TEUR 575). Wertberichtigungen auf die Buchwerte von Bestandsobjekten, die im Rahmen eines Impairmenttests vorgenommen wurden, sind in diesem Jahr in Höhe von TEUR 101 (Vorjahr: TEUR 5.361) erfolgt. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Maßnahmen, die nicht zur Durchführung gelangen, sind im Berichtsjahr nicht erfolgt (Vorjahr: TEUR 66). Wertaufholungen auf wertgeminderte Investment Properties erfolgten in Höhe von TEUR 1.141 (Vorjahr: TEUR 2.181), vgl. Ziffer 4.4.

Zusätzlich wurden in diesem Jahr Wertberichtigungen auf die Buchwerte von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 16 vorgenommen.

Im Bereich des Umlaufvermögens wurden auch in diesem Jahr keine Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0).

4.9 Ergebnis aus at – Equity bewerteten Finanzanlagen

Aus der Beteiligung an der mk resultiert ein Verlust von EUR 141.765,37 (Vorjahr: Verlust von EUR 46.404,13).

4.10 Finanzergebnis

	2012 EUR	2011 EUR
Zinserträge aus Arbeitgeberdarlehen	15.160,69	13.214,61
Dividenden aus Geschäftsanteilen an Genossenschaften	421,50	706,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	15.582,19	13.920,61
Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten	833.466,65	210.228,75
Zinserträge aus Mietrückständen	6.495,81	8.812,28
Zinserträge aus Mietkautionen der Mieter	313.662,63	297.888,60
Übrige Zinserträge	29.628,26	26.891,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.183.253,35	543.821,56
Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens	58.113.442,90	54.365.845,07
Sonstiger Zinsaufwand für Verbindlichkeiten Kreditinstitute	64.594,29	145.789,19
Zinsaufwand für Mietkautionen der Mieter	346.824,99	324.027,81
Sonstige Zinsaufwendungen	425.631,04	382.000,81
Finanzierungsaufwendungen	58.950.493,22	55.217.662,88
Finanzergebnis	-57.751.657,68	-54.659.920,71

Die Verschlechterung des Finanzergebnisses um TEUR 3.092 basiert in Höhe von TEUR 2.424 auf der vorweggenommenen Amortisation von Geldbeschaffungskosten. Diese stehen überwiegend im Zusammenhang mit langfristigen Umschuldungen, die auf Grund des niedrigen Zinsniveaus vorgenommen werden konnten, die überwiegend im Geschäftsjahr 2013 realisiert werden und ab dann nachhaltig aufwandsmindernd wirken. Der darüber hinausgehende Zinsaufwandsanstieg basiert auf den Darlehensaufnahmen des abgeschlossenen Geschäftsjahres. Der Anstieg der Zinserträge resultiert überwiegend aus einer jederzeit kündbaren hochverzinslichen Anlage, die über die Entschädigungseinrichtung des Bundesverbandes öffentlicher Banken gesichert ist.

GAG Konzern

4.11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Nach ihrer Herkunft gliedern sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wie folgt:

	2012 EUR	2011 EUR
Tatsächliche Steuern*	-168.004,85	-718.411,04
Latente Steuern auf temporäre Differenzen*	4.760.981,00	-6.677.419,00
Latente Steuern auf Verlustvorträge*	-2.476.000,00	2.538.000,00
Effektive Ertragsteuern	2.116.976,15	-4.857.830,04

* Vorjahreswert wurde geändert

Für die Ermittlung der laufenden Steuern wird auf Gewinne ein einheitlicher Körperschaftsteuersatz von 15% und darauf ein Solidaritätszuschlag von 5,5% zugrunde gelegt. Zusätzlich zur Körperschaftsteuer wird auf erzielte Gewinne Gewerbesteuer erhoben. Unter Berücksichtigung der Nichtabzugsfähigkeit der Gewerbesteuer als Betriebsausgabe ergibt sich für die Gewerbesteuer bei einem Gewerbesteuerhebesatz von 475% (Vorjahr: 475%) ein durchschnittlicher Unternehmenssteuersatz von 32,4% (Vorjahr: 32,4%).

Die folgende Übersicht leitet den erwarteten Steueraufwand auf den ausgewiesenen Steuerertrag über:

	2012 EUR	2011 EUR
Steuersatz des Unternehmens	32,40%	32,40%
Ergebnis vor Ertragsteuern*	20.227.307,05	25.038.845,36
Erwartete Ertragsteuern*	6.553.647,48	8.112.585,90
Zuschreibung/Vornahme einer Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern*	-2.284.981,00	4.139.419,00
Steuerminderung durch in Vorperioden nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen*	-8.146.116,54	-7.337.213,36
Gewerbesteuerliche Modifikationen*	519.899,34	525.520,54
Kürzung Gewinnanteile	-136,57	-228,20
Hinzurechnung nicht abziehbarer Betriebsausgaben	149.373,77	42.012,41
Steuermehrung durch Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge*	1.733.305,00	0,00
Steuerminderung durch in Vorperioden nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge*	0,00	-774.365,74
Steuern für Vorjahre*	-92.343,83	146.062,36
Sonstige Steuereffekte*	-549.623,80	4.037,13
Effektive Ertragsteuern	-2.116.976,15	4.857.830,04

* Vorjahreswert wurde geändert

Der Ertrag aus der Erhöhung der aktiven latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 2.285 (Vorjahr: TEUR -4.139). Wie unter Ziffer 5.5 erläutert, wird bei der Berechnung der ansetzbaren aktiven latenten Steuern die Planungsrechnung der folgenden fünf Jahre zugrunde gelegt.

4.12 Anteile Konzernergebnis/Konzerngesamtergebnis der Minderheitsgesellschaften

Es handelt sich um den Anteil am Konzernergebnis/Konzerngesamtergebnis, der den Minderheitsgesellschaften der Grubo zusteht.

GAG Konzern

4.13 Ergebnis je Aktie (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 mittels Division des Konzernergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien innerhalb des abgelaufenen Geschäftsjahres errechnet.

Die Gesellschaft hat zwei Aktiengattungen, Vorzugsaktien und Stammaktien. Bei den Vorzugsaktien handelt es sich um Eigenkapitalinstrumente, die neben den Stammaktien auf Basis einer in der Satzung der Gesellschaft bestimmten Berechnungsformel an Dividendenausschüttungen partizipieren (vgl. 5.9). Bei der Berechnung der durchschnittlichen Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien bleiben die eigenen Aktien, bei denen es sich ausschließlich um Vorzugsaktien handelt, unberücksichtigt.

Das den GAG Aktionären zuzurechnende Ergebnis ist demnach auf die beiden Aktiengattungen entsprechend dieser Verteilungsformel aufzuteilen und dann für jede Gattung auf die durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien aufzuteilen:

Ergebnis je Aktie	2012	2011
	EUR	EUR
GAG Aktionären zustehendes Konzernergebnis*	19.749.569,81	18.707.191,35
davon den Vorzugsaktionären zuzurechnendes Konzernergebnis*	8.704.769,81	8.265.854,24
davon den Stammaktionären zuzurechnendes Konzernergebnis*	11.044.800,00	10.441.337,11
Durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Vorzugsaktien	7.363.639	7.405.577
Durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien	9.360.000	9.360.000
	16.723.639	16.765.577
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie (in EUR)*	1,18	1,12
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)*	1,18	1,12

* Vorjahreswert wurde geändert

Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potenzielle Aktien auftreten (z. B. Wandelanleihen und Aktienoptionen). Die GAG hat keine Vereinbarung über potenzielle Aktien abgeschlossen, so dass sich das verwässerte und das unverwässerte Ergebnis je Aktie entsprechen.

4.14 Investment Properties (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Erträge und Aufwendungen der Investment Properties sind in folgenden Positionen der Gesamtergebnisrechnung enthalten:

	2012 EUR	2011 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung*	288.078.432,94	280.841.615,80
Sonstige betriebliche Erträge	19.735.331,52	21.981.305,56
Aufwendungen für Immobilienbewirtschaftung	129.981.966,79	128.357.313,55
Laufende Abschreibungen	46.885.291,33	45.243.751,50
Wertminderungen	1.423.230,00	6.002.423,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.727.959,63	9.270.681,51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	327.403,19	32.125,62
Finanzierungsaufwendungen	58.460.267,89	54.689.872,88

* Vorjahreswert wurde geändert

	2012 EUR	2011 EUR
Sonstige betriebliche Erträge aus Investment Properties		
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	12.898.988,76	15.353.424,78
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	4.655.049,72	4.834.546,70
Übrige sonstige Erträge*	2.181.293,04	1.793.334,08
	19.735.331,52	21.981.305,56

* Vorjahreswert wurde geändert

Eine Aufteilung der Erträge und Aufwendungen auf vermietete und nicht vermietete Einheiten ist zu vernachlässigen, da im Konzern nur 1,53% (Vorjahr: 1,39%) Wohnungen zum Jahreswechsel marktbedingt leer standen. Bei den Wohnungen, die auf Grund von Abriss-/Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen nicht vermietet werden, fallen keine Aufwendungen in wesentlichem Umfang an.

Die vorgenannten Beträge umfassen die Mieteinnahmen, Erlöse aus Betriebskosten und Verkäufen sowie alle betrieblichen Aufwendungen einschließlich Instandhaltungsaufwendungen, die den Investment Properties direkt zurechenbar sind. Die Mieteinnahmen für Investment Properties betragen TEUR 188.235 (Vorjahr: TEUR 182.559).

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Bilanz wurde entsprechend IAS 1 nach Fristigkeiten aufgestellt. Alle wesentlichen Bilanzpositionen sind separat aufgeführt und werden entsprechend erläutert.

5.1 Investment Properties

Die Zugänge ergeben sich aus Anschaffungs- und Herstellungskosten von TEUR 47.100 (Vorjahr: TEUR 70.727). Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen lagen wie im Vorjahr nicht vor. Auch Währungsumrechnungen waren nicht zu berücksichtigen. Übertragungen aus dem Bestand der Vorräte in den Bestand der Investment Properties wurden in Höhe von TEUR 767 vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0). Übertragungen aus den Investment Properties in den Bestand der Vorräte wurden in Höhe von TEUR 1.890 vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0). Es handelt sich um Erschließungskosten für ein Projekt, bei dem sowohl Investment Properties als auch Vorratsvermögen entwickelt wird. Im Vorjahr lagen noch keine Informationen zur Aufteilung vor, so dass sie vollständig in den Investment Properties ausgewiesen wurden. Da in 2012 ausreichend Informationen zur Aufteilung vorlagen wurde der entsprechende Betrag umgegliedert.

GAG Konzern

Zur Erläuterung der Folgebewertung, der Abschreibungsmethode und der Nutzungsdauer wird auf Ziffer 3.2 des Anhangs verwiesen.

Zur Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Geschäftsjahres auf den Buchwert zum Ende der Periode wird auf den nachfolgenden Anlagenspiegel verwiesen. Vertragliche Verpflichtungen, Instandhaltungen durchzuführen, lagen zum 31. Dezember 2012 nicht vor. In diesem Jahr besteht keine vertragliche Verpflichtung, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln (Vorjahr: TEUR 72).

Bei den Investment Properties gab es Zugänge im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und Ankauf von Beständen. Bei den Zugängen aus Nachaktivierungen bei den Anlagen im Bau handelt es sich um noch nicht abgeschlossene Großmodernisierungsmaßnahmen. Bei den Zugängen des Berichtsjahres sind Fremdkapitalzinsen für noch nicht, beziehungsweise im Berichtsjahr, fertig gestellte Baumaßnahmen in Höhe von TEUR 450 (Vorjahr: TEUR 836) enthalten. Es handelt sich hierbei um Zinsen aus objektspezifischen Fremdfinanzierungen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus den Verkäufen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“.

Die Investment Properties dienen in der Regel zur Sicherung von Finanzierungsmitteln.

Zum Stichtag 31. Dezember 2012 haben die Investment Properties einen beizulegenden Zeitwert von EUR 3,72 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,29 Mrd.). Der Berechnung liegt ein Rechnungszinsfuß von 4,58% (Vorjahr: 5,10%) zugrunde. Weitere Einzelheiten der Bewertung sind unter Ziffer 3.2 ausgeführt. Zum Wertminderungsaufwand im Geschäftsjahr wird auf Ziffer 4.8 verwiesen.

Beschränkungen in der Veräußerbarkeit liegen insofern vor, als die für diese Objekte gewährten Fördermittel im Falle einer Veräußerung sofort rückzahlbar gestellt werden beziehungsweise subventionierte Grundstückspreise durch Nachforderungen des städtischen Veräußerers entsprechend zu korrigieren wären. Bis zum Stichtag hat es Veräußerungen von subventionierten Mietobjekten während der Laufzeit der Fördermittel nicht gegeben.

GAG Konzern

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2011

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2011
	01.01.2011	Neuzugänge	Nachträgliche Aktivierungen	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investment Properties						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.563.483.795,69	22.951.672,44	3.511.651,07	9.557.570,88	53.295.922,35	2.633.685.470,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.563.748,04	3.749.265,93	393.605,17	0,04	8.352.297,38	52.058.916,48
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	72.797,39	0,00	0,00	0,00	0,00	72.797,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.943.321,11	326.999,78	0,00	0,00	0,00	8.270.320,89
Anlagen im Bau*	91.292.380,47	20.038.767,25	16.501.123,26	0,00	-60.766.204,47	67.066.066,51
Bauvorbereitungskosten	6.302.646,14	2.683.413,18	570.840,42	66.555,03	-819.946,55	8.670.398,16
	2.708.658.688,84	49.750.118,58	20.977.219,92	9.624.125,95	62.068,71	2.769.823.970,10
Immaterielle Vermögenswerte	5.739.714,83	120.296,89	0,00	0,00	0,00	5.860.011,72
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.769.575,11	5.523,18	0,00	4.061,27	-490.794,12	4.280.242,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	968.834,98	0,00	0,00	0,00	428.725,41	1.397.560,39
Technische Anlagen und Maschinen	9.836.232,43	215.308,78	0,00	0,00	0,00	10.051.541,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.438.553,13	550.878,86	0,00	331.790,34	0,00	5.657.641,65
	21.013.195,65	771.710,82	0,00	335.851,61	-62.068,71	21.386.986,15
Finanzanlagen						
at - Equity bewertete Finanzanlagen	961.207,62	0,00	0,00	46.404,13	0,00	914.803,49
Sonstige Ausleihungen	190.448,04	54.023,33	0,00	28.564,48	0,00	215.906,89
Andere Finanzanlagen	38.804,80	0,00	0,00	1.731,09	0,00	37.073,71
	1.190.460,46	54.023,33	0,00	76.699,70	0,00	1.167.784,09
Anlagevermögen	2.736.602.059,78	50.696.149,62	20.977.219,92	10.036.677,26	0,00	2.798.238.752,06

*Bei den nachträglichen Aktivierungen der „Anlagen im Bau“ handelt es sich um den aktivierungsfähigen Teil aus Großmodernisierungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien.

GAG Konzern

01.01.2011	Abschreibungen				Buchwerte		
	laufende Abschreibungen	Wertminderungen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
596.400.466,84	44.173.300,22	5.244.403,58	4.324.633,55	-542.654,65	638.769.690,24	1.994.915.780,43	1.967.083.328,85
7.949.673,08	1.070.451,28	691.464,44	0,00	781.533,02	10.493.121,82	41.565.794,66	31.614.074,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.797,39	72.797,39
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	8.264.689,01	7.937.689,23
185.246,29	0,00	0,00	0,00	-185.246,11	0,18	67.066.066,33	91.107.134,18
7.182,66	0,00	66.555,03	66.555,03	0,00	7.182,66	8.663.215,50	6.295.463,48
604.548.200,75	45.243.751,50	6.002.423,05	4.391.188,58	53.632,26	649.275.626,78	2.120.548.343,32	2.104.110.488,09
2.930.570,83	976.358,89	0,00	0,00	0,00	3.906.929,72	1.953.082,00	2.809.144,00
1.009.534,65	84.939,17	0,00	1.731,03	-186.766,95	905.975,84	3.374.267,06	3.760.040,46
378.228,22	25.865,78	0,00	0,00	133.134,69	537.228,69	860.331,70	590.606,76
1.195.713,81	472.750,40	0,00	0,00	0,00	1.668.464,21	8.383.077,00	8.640.518,62
3.095.380,13	585.977,86	0,00	331.790,34	0,00	3.349.567,65	2.308.074,00	2.343.173,00
5.678.856,81	1.169.533,21	0,00	333.521,37	-53.632,26	6.461.236,39	14.925.749,76	15.334.338,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	914.803,49	961.207,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.906,89	190.448,04
21.579,45	0,00	0,00	0,00	0,00	21.579,45	15.494,26	17.225,35
21.579,45	0,00	0,00	0,00	0,00	21.579,45	1.146.204,64	1.168.881,01
613.179.207,84	47.389.643,60	6.002.423,05	4.724.709,95	0,00	659.665.372,34	2.138.573.379,72	2.123.422.851,94

GAG Konzern

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2012
	01.01.2012	Neuzugänge	Nachträgliche Aktivierungen	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investment Properties						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.633.685.470,67	15.419.666,89	10.755.287,77	10.661.237,72	56.768.195,52	2.705.967.383,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.058.916,48	0,00	213.374,95	6.119,14	-96.210,05	52.169.962,24
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	72.797,39	0,00	0,00	3.419,74	0,00	69.377,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.270.320,89	3.140,22	0,00	0,00	-1.978.650,74	6.294.810,37
Anlagen im Bau*	67.066.066,51	10.446.639,44	5.672.632,60	0,00	-51.512.167,96	31.673.170,59
Bauvorbereitungskosten	8.670.398,16	3.274.035,60	1.315.542,63	1.889.919,52	-3.836.121,76	7.533.935,11
	2.769.823.970,10	29.143.482,15	17.956.837,95	12.560.696,12	-654.954,99	2.803.708.639,09
Immaterielle Vermögenswerte						
	5.860.011,72	366.478,73	0,00	27.354,53	0,00	6.199.135,92
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.280.242,90	93.379,86	0,00	4.451,10	540.935,21	4.910.106,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.397.560,39	0,00	0,00	0,00	114.019,78	1.511.580,17
Technische Anlagen und Maschinen	10.051.541,21	0,00	0,00	0,00	0,00	10.051.541,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.657.641,65	543.231,88	0,00	181.206,63	0,00	6.019.666,90
	21.386.986,15	636.611,74	0,00	185.657,73	654.954,99	22.492.895,15
Finanzanlagen						
at - Equity bewertete Finanzanlagen	914.803,49	0,00	0,00	141.765,37	0,00	773.038,12
Sonstige Ausleihungen	215.906,89	25.356,72	0,00	43.978,77	0,00	197.284,84
Andere Finanzanlagen	37.073,71	0,00	0,00	0,00	0,00	37.073,71
	1.167.784,09	25.356,72	0,00	185.744,14	0,00	1.007.396,67
Anlagevermögen	2.798.238.752,06	30.171.929,34	17.956.837,95	12.959.452,52	0,00	2.833.408.066,83

*Bei den nachträglichen Aktivierungen der „Anlagen im Bau“ handelt es sich um den aktivierungsfähigen Teil aus Großmodernisierungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien.

GAG Konzern

01.01.2012	laufende Abschreibungen	Abschreibungen				Buchwerte		
		Wertminderungen	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
638.769.690,24	45.787.399,48*	1.423.230,00	1.140.877,79	6.932.220,97	-30.388,23	677.876.832,73	2.028.090.550,40	1.994.915.780,43
10.493.121,82	1.097.891,85	0,00	0,00	6.119,14	-1,00	11.584.893,53	40.585.068,71	41.565.794,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.377,65	72.797,39
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	6.289.178,49	8.264.689,01
0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,98	31.673.169,61	67.066.066,33
7.182,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.182,66	7.526.752,45	8.663.215,50
649.275.626,78	46.885.291,33	1.423.230,00	1.140.877,79	6.938.340,11	-30.388,43	689.474.541,78	2.114.234.097,31	2.120.548.343,32
3.906.929,72	1.094.869,73	0,00	0,00	4.994,53	-4.020,00	4.992.784,92	1.206.351,00	1.953.082,00
905.975,84	95.291,32	0,00	0,00	1.516,98	30.387,43	1.030.137,61	3.879.969,26	3.374.267,06
537.228,69	25.865,80	0,00	0,00	0,00	1,00	563.095,49	948.484,68	860.331,70
1.668.464,21	484.234,48	0,00	0,00	0,00	0,00	2.152.698,69	7.898.842,52	8.383.077,00
3.349.567,65	668.338,31	15.772,00	0,00	120.342,63	4.020,00	3.917.355,33	2.102.311,57	2.308.074,00
6.461.236,39	1.273.729,91	15.772,00	0,00	121.859,61	34.408,43	7.663.287,12	14.829.608,03	14.925.749,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	773.038,12	914.803,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.284,84	215.906,89
21.579,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.579,45	15.494,26	15.494,26
21.579,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.579,45	985.817,22	1.146.204,64
659.665.372,34	49.253.890,97	1.439.002,00	1.140.877,79	7.065.194,25	0,00	702.152.193,27	2.131.255.873,56	2.138.573.379,72

* davon 77.895,00 € aus einer Umwidmung von Stellplätzen aus dem Umlaufvermögen

GAG Konzern

5.2 Immaterielle Vermögenswerte

Im GAG Konzern werden Programmlizenzen und Software zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Anhaltspunkte für eine Wertminderung lagen nicht vor; weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr mussten außerplanmäßige Wertberichtigungen vorgenommen werden.

Des Weiteren bestehen für immaterielle Vermögenswerte im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – keine Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen. Vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb immaterieller Vermögenswerte liegen nicht vor.

Zur Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Geschäftsjahres auf den Buchwert zum Ende der Periode wird auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1 verwiesen.

5.3 Sachanlagen

Bei den Zugängen handelt es sich im Wesentlichen um Anlagen zur Energieerzeugung sowie diverse Kundencenter- beziehungsweise Büromöblierung und EDV-Ausstattung.

Wertminderungen wurden in Höhe von TEUR 16 vorgenommen, im Vorjahr mussten keine außerplanmäßigen Wertberichtigungen vorgenommen werden.

Zur Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Geschäftsjahres auf den Buchwert zum Ende der Periode wird auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1 verwiesen.

5.4 Finanzanlagen

	2012	2011
	EUR	EUR
Beteiligung an modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	773.038,12	914.803,49
Sonstige Ausleihungen (ausschließlich Arbeitgeberdarlehen)	197.284,84	215.906,89
Andere Finanzanlagen (siehe Aufstellung weiter unten)	15.494,26	15.494,26
	985.817,22	1.146.204,64

Es handelt sich bei der 25%igen Beteiligung der Grubo an der mk um ein assoziiertes Unternehmen, das at -Equity in den Konzernabschluss einbezogen wurde.

Die nachfolgenden Informationen zur mk basieren auf dem noch ungeprüften Jahresabschluss (ohne Anpassung an die von der GAG gehaltene Beteiligungsquote) zum 31.12.2012:

	2012	2011
	TEUR	TEUR
Umsatz	481	2.590
Verlust	-567	-186
	31.12.2012	31.12.2011
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	308	311
Kurzfristige Vermögenswerte	5.634	5.596
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.850	2.248

GAG Konzern

Bei der Gesellschaft bestehen keine Beschränkungen der Ausschüttungsfähigkeit.

25 grundpfandrechtlich gesicherte Arbeitgeberdarlehen wurden zum Erwerb von Wohneigentum ausgegeben. Die Zinsen betragen für sieben Darlehen 5,0% p.a. Bei den restlichen Darlehen beginnt die Tilgung mit Ablauf des siebten Jahres nach Darlehensauszahlung und beträgt 4,0% p.a. Die Zinsen werden bis auf Widerruf, längstens jedoch für die Dauer von 30 Jahren nach Beginn der Laufzeit des Darlehens nicht erhoben. Auf Grund der vereinbarten Unverzinslichkeit wurden die Darlehen abgezinst.

Der in den ersten 30 Jahren zu leistende Tilgungsbetrag wurde mit dem Gegenwartswert unter Annahme eines Zinssatzes von 5,5% angesetzt. Der nach Abzug einer 30-jährigen Tilgungszeit verbleibende Darlehensrestbetrag wurde mit dem Kapitalbarwert unter der Annahme eines Zinssatzes von 5,5% p.a. bewertet.

Der sich für das Geschäftsjahr 2012 ergebende Aufzinsungsbetrag von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 7) ist in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens“ ausgewiesen.

Die anderen Finanzanlagen betreffen Beteiligungen, die weniger als 1,0% vom jeweiligen Stammkapital betragen. Sie sind zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen angesetzt, da kein Stichtagswert (Fair Value) an einem aktiven Markt vorliegt und auch nicht verlässlich bestimmbar ist. Eine Veräußerungsabsicht besteht nicht.

	2012 EUR	2011 EUR
BSB Bewirtschaftungs- und Servicegesellschaft des wohnungswirtschaftlichen Bildungszentrum Bochum-Springorum mbH	14.500,00	14.500,00
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Ehrenfeld eG	483,58	483,58
Wohnungsgenossenschaft Köln 1896 eG	466,63	466,63
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank eG	44,05	44,05
	15.494,26	15.494,26

5.5 Aktive latente Steuern (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

	2012 TEUR	2011 TEUR
Latente Steuern auf temporäre Differenzen*	21.206	15.594
Latente Steuern auf Verlust- und Zinsvorträge*	1.104	3.580
Summe	22.310	19.174

* Vorjahreswert wurde geändert

Die gebildeten aktiven latenten Steuern beziehen sich überwiegend auf temporäre Differenzen aus dem Anlagevermögen. Die abziehbaren temporären Differenzen zwischen den IFRS-Bilanzwerten und den Steuerbilanzwerten betragen TEUR 91.876 (Vorjahr: TEUR 97.193).

Eine vollumfängliche Aktivierung der aktiven latenten Steuern wird derzeit nicht vorgenommen, da ausreichende Ergebnisse zu ihrer Nutzung derzeit nicht absehbar sind. Der Berechnung der angesetzten aktiven latenten Steuern wird die aktuelle Planungsrechnung der folgenden fünf Jahre zugrunde gelegt. Zum Bilanzstichtag betragen die aktiven Steuerlatenzen aus der Nutzung von temporären Differenzen TEUR 21.206 (Vorjahr: TEUR 15.594).

GAG Konzern

Entwicklung der temporären Steuerlatenzen	2012 TEUR	2011 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Investment Properties	102.483	108.430
Sachanlagen	97	4
Finanzanlagen	149	201
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	0	-15
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3	26
Eigene Anteile	5	4
Sonderposten mit Rücklageanteil	-17.754	-15.675
Langfristige Verpflichtungen		
Rückstellung für Pensionen	6.596	3.920
Verbindlichkeiten aus Derivaten	263	279
Kurzfristige Verpflichtungen		
Sonstige Rückstellungen	-22	-4
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	56	23
	91.876	97.193

Auf körperschaft- und gewerbesteuerliche Verlustvorträge werden aktive latente Steuern gebildet, soweit davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich genutzt werden können. Aus der Nutzung von Verlustvorträgen ergibt sich eine aktive Steuerlatenz von TEUR 1.104 (Vorjahr: TEUR 3.580).

Entwicklung der steuerlichen Verlustvorträge	2012 TEUR	2011 TEUR
Körperschaftsteuer*	57.924	50.126
Gewerbesteuer*	65.480	62.460

* Vorjahreswert wurde geändert

Zu den einzelnen steuerlichen Auswirkungen und der Zusammensetzung verweisen wir auf die Erläuterungen zu Ziffer 4.11 „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“.

5.6 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Ausgewiesen werden Bauträgermaßnahmen.

Zum Teil wurden für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke bereits Erwerbverträge abgeschlossen, bei denen Nutzen und Lasten in der Folgeperiode übergehen. Ansonsten bestanden keine Verfügungs- oder Verpfändungsbeschränkungen.

Bei den Grundstücken ohne Bauten handelt es sich um Grundstücke, die entsprechend IAS 2 zu ihren Anschaffungskosten bewertet wurden. Die Bauvorbereitungskosten setzen sich aus aktiviertem Aufwand für Planungsleistungen, Grundstücks- und Hausanschlusskosten, Abbruchkosten und sonstigen Kosten zur Herichtung von Grundstücken sowie bereits angefallenen Baukosten für diverse Verkaufsobjekte zusammen.

Im Allgemeinen verbleiben Vorratsgrundstücke zwischen zwei und vier Jahren im Unternehmen. Im laufenden Jahr wurden keine Wertminderungen erfasst (Vorjahr: TEUR 10).

In der Berichtsperiode wurden Vorräte im Wert von TEUR 8.168 (Vorjahr: TEUR 12.568) als Aufwand erfasst, Wertberichtigungen auf Vorräte wurden nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0). Der Buchwert der zum Nettoveräußerungswert angesetzten Vorräte beträgt TEUR 326 (Vorjahr: TEUR 731). Zuschreibungen auf wertberichtigte Vorräte wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen.

5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

(Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	EUR	EUR	bis 1 Jahr	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	1.469.777,98	1.707.761,60	1.469.777,98	1.707.761,60	0,00	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	547.451,74	708.010,39	547.451,74	708.010,39	0,00	0,00
Forderungen aus Anderen Lieferungen und Leistungen	160.402,48	341.146,38	160.402,48	341.146,38	0,00	0,00
Sonstige Vermögenswerte*	33.335.803,01	30.081.917,49	32.876.938,09	30.067.016,43	458.864,92	14.901,06
Rechnungsabgrenzungsposten	179.053,21	269.456,94	179.053,21	269.456,94	0,00	0,00
	35.692.488,42	33.108.292,80	35.233.623,50	33.093.391,74	458.864,92	14.901,06

* Vorjahreswerte wurden geändert

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
	EUR	EUR
Forderungen an die Stadt Köln	99.481,64	0,00
Forderungen an Versicherungen aus Schadensfällen (Erstattungen)	931.846,22	861.075,94
Forderungen an Wohnungseigentümergeinschaften	2.895.437,28	2.830.420,43
Mietkautionen	25.869.559,51	24.586.134,74
Übrige	3.714.879,94	1.962.596,24
Summe	33.511.204,59	30.240.227,35
Wertberichtigungen	-175.401,58	-158.309,86
Gesamt	33.335.803,01	30.081.917,49

Bei den Forderungen an die Stadt Köln handelte es sich um Ansprüche aus Gewährleistungsverpflichtungen.

Die Mietkautionen stellen Treuhandmittel dar und stehen den Konzernunternehmen nicht zur freien Verfügung.

Die übrigen sonstigen Vermögenswerte enthalten Forderungen gegen Finanzbehörden in Höhe von TEUR 190.

Forderungen werden wertberichtigt, wenn auf Grund von Überfälligkeit und Informationen über Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz des Schuldners nicht mit einer Realisierung in voller Höhe zu rechnen ist. Bei Mietforderungen erfolgt eine pauschalierte, stichtagsbezogene Einzelwertberichtigung auf Basis von Erfahrungswerten. Die Forderungen und die dazugehörigen Wertberichtigungen werden ausgebucht, wenn mit einer Zahlung nicht mehr zu rechnen ist.

GAG Konzern

Nachfolgend wird ein Überblick über die überfälligen Forderungen und die darauf erfolgten Wertberichtigungen gegeben:

Forderungen (EUR) 2012	Bruttobetrag	überfällig und nicht wertberichtigt	davon überfällig und wertberichtigt	Wertberichtigung	Nettobetrag	Wertminderungsaufwand
Forderungen aus Vermietung	6.064.319,30	0,00	5.988.186,89	-4.594.541,32	1.469.777,98	1.652.036,16
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	612.858,54	0,00	65.406,80	-65.406,80	547.451,74	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit und sonst. Vermögenswerte	7.802.047,56	0,00	175.401,58	-175.401,58	7.626.645,98	262.594,18
Summe	14.479.225,40	0,00	6.228.995,27	-4.835.349,70	9.643.875,70	1.914.630,34

Forderungen (EUR) 2011	Bruttobetrag	überfällig und nicht wertberichtigt	davon überfällig und wertberichtigt	Wertberichtigung	Nettobetrag	Wertminderungsaufwand
Forderungen aus Vermietung	6.663.929,31	0,00	6.572.882,78	-4.956.167,71	1.707.761,60	1.387.373,98
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	814.726,38	0,00	118.990,49	-106.715,99	708.010,39	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit und sonst. Vermögenswerte	5.995.238,99	4.597,84	689.129,23	-158.309,86	5.836.929,13	213.631,41
Summe	13.473.894,68	4.597,84	7.381.002,50	-5.221.193,56	8.252.701,12	1.601.005,39

Das maximale Ausfallrisiko entspricht in der Regel dem Buchwert (=Nettobetrag). Eine Konzentration von Risiken ergibt sich aus den finanziellen Vermögenswerten nicht. Bei Neuvermietung erfolgt in der Regel eine Bonitätsprüfung durch Vorlage einer Schufa-Auskunft sowie Vorlage der Einkommensnachweise.

5.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Die liquiden Mittel in Höhe von TEUR 31.987 (Vorjahr: TEUR 32.076) setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR	01.01.2011 EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	31.893.538,74	31.979.964,10	6.210.991,52
Kassenbestände	92.988,30	96.065,07	77.748,49
*	31.986.527,04	32.076.029,17	6.288.740,01

* Vorjahreswerte wurden geändert

Eine Verzinsung der Kontokorrentguthaben zum Stichtag erfolgt in unterschiedlicher Höhe zwischen 0,00% und 0,7%. In den liquiden Mitteln sind EUR 25 Mio. höherverzinsliche Anlagen enthalten. Diese sind mündelsicher angelegt und trotz einer grundsätzlichen Vertragslaufzeit von drei Jahren jederzeit mit einer sechswöchigen Kündigungsfrist verfügbar. Vereinbart ist eine von der tatsächlich eingehaltenen Laufzeit abhängige Verzinsung, die im ersten Laufzeitjahr grundsätzlich 2,10%, im zweiten Laufzeitjahr 2,75% und im dritten Laufzeitjahr 3,25% beträgt. Die Verzinsung liegt damit oberhalb der aktuellen Verzinsung für kurzfristige Mittelaufnahmen.

GAG Konzern

5.9 Eigenkapital (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Die GAG ist im Besitz eigener Anteile (siehe auch Ziffer 2.3). Entsprechend IAS 32.33 wurde der Rückkaufswert für die eigenen Anteile vom Eigenkapital in einer separaten Position abgezogen (Cost-Methode).

Mit Wirkung vom 20.04.2012 und 25.07.2012 wurden von den eigenen Aktien 753.281 Vorzugsaktien eingezogen. Damit setzt sich das gezeichnete Kapital in Höhe von 16.729.775 zum 31.12.2012 wie folgt zusammen:

9.360.000 Stammaktien, Stückaktie zu je EUR 1,00 fiktiver Nennwert
7.369.775 Vorzugsaktien, Stückaktien zu je EUR 1,00 fiktiver Nennwert

Parallel wurde die Kapitalrücklage um EUR 753.281 erhöht.

Überleitungsrechnung 2012 der in Umlauf befindlichen Aktien (alle mit fiktivem Nennwert EUR 1,00)	Namensaktien	Vorzugsaktien	Gesamt
	Stück	Stück	Stück
Anfangsbestand	9.360.000	8.123.056	17.483.056
Aktieneinzug 20.04.2012	0	-700.761	-700.761
Aktieneinzug 25.07.2012	0	-52.520	-52.520
Endbestand	9.360.000	7.369.775	16.729.775

Bei Aktieneinzug wurden die eigenen Anteile in Höhe der Anschaffungskosten von EUR 370.333,55 bei gleichzeitiger Verminderung der Gewinnrücklage in dieser Höhe ausgebucht. Derzeit ist keine Neuausgabe von Aktien genehmigt.

Bei den Aktien der GAG handelt es sich um vinkulierte Namensaktien, die in Sammelurkunden verbrieft sind. Ein Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist satzungsgemäß ausgeschlossen. Die Vorzugsaktien sind zum Handel am geregelten Markt der Börse Düsseldorf (WKN 586 353) zugelassen und werden im Freiverkehr an verschiedenen anderen Börsen gehandelt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Die Vorzugsaktien gewähren ein Vorrecht auf eine Dividende von sechs Prozent des anteiligen Betrages des Grundkapitals. Aus dem alsdann für die Dividendenverteilung verbleibenden Bilanzgewinn erhalten die Stammaktien eine Dividende bis zur gleichen Höhe. Verbleibt alsdann ein weiterer Bilanzgewinn, so erhöht sich die Dividende um jeweils ein Prozent des anteiligen Betrages des Grundkapitals, wobei die Vorzugsaktien für jedes Prozent zunächst wieder das Vorrecht haben.

Zu den Anteilseignern der GAG wird auf Ziffer 2.3 verwiesen. Das gezeichnete Kapital ist in voller Höhe eingezahlt. Zum Bilanzstichtag hielt die Stadt Köln die Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft. Die Stadt Köln hat der Gesellschaft das Bestehen der Mehrheitsbeteiligung gemäß § 21 WpHG mitgeteilt.

Der Kurs der GAG Aktie stieg im Berichtsjahr von einem Jahresausgangswert von EUR 32,45 zum 1. Januar 2012 bei einer unterjährigen Spitze von bis zu EUR 38,41 auf einen Jahresschlusskurs von EUR 35,90 zum 31. Dezember 2012.

Die ordentliche Hauptversammlung 2012 fand am 1. Juni 2012 in Köln statt. Es waren zirka 96,5% des stimmberechtigten Kapitals vertreten. Die Aktionäre stimmten den Beschlussvorschlägen mit sehr großer Mehrheit zu.

Nach deutschem Aktienrecht entscheidet die Hauptversammlung über die Verwendung des im HGB-Jahresabschluss der GAG ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Bilanzgewinn des Jahres 2012 beträgt TEUR 17.083 (Vorjahr: TEUR 17.928). Der Vorstand schlägt vor, diesen wie folgt zu verwenden:

GAG Konzern

	2012 EUR	2011 EUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 1,00 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	16.701.019,00	8.369.177,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00	9.000.000,00
Gewinnvortrag	381.542,38	558.969,35
Bilanzgewinn	17.082.561,38	17.928.146,85

Aus der vorgeschlagenen Dividendenzahlung ergibt sich keine Steuerbelastung.

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien sowie die Einstellung nach § 237 Abs. 5 Aktiengesetz in Höhe von TEUR 753 und beträgt TEUR 153.844 (Vorjahr: TEUR 153.091).

Die Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet wurden. Sie bestehen neben der Rücklage für Modernisierung des Hausbesitzes, der Rücklage für Mietausfallwagnis und der Rücklage für die Modernisierung von Außenanlagen aus den freien Rücklagen.

Darüber hinaus erfolgten in den Gewinnrücklagen die Verrechnungen der Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung sowie die erfolgsneutrale Anpassung im Rahmen der IFRS-Umstellung.

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR	01.01.2011 EUR
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920.325,39	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.864.972,93	22.864.972,93
Rücklage aus IAS 19R.93B*	-12.476.957,01	-4.470.748,60	-1.822.876,76
Neubewertungsrücklage Cash-Flow-Hedge*	-944.807,28	-1.044.361,25	-962.666,70
Andere Gewinnrücklagen			
Freie Rücklagen	147.059.074,50	130.929.408,05	107.577.360,95
Rücklage für Modernisierung des Hausbesitzes	6.135.502,57	6.135.502,57	6.135.502,57
Rücklage für Mietausfallwagnis	3.067.751,29	3.067.751,29	3.067.751,29
Rücklage für die Modernisierung von Außenanlagen	306.775,13	306.775,13	306.775,13
Konsolidierung Pensionsrückstellungen 31.12.1997 (GAG einheitliche Bewertung)	5.804.357,74	5.804.357,74	5.804.357,74
Verrechnung Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung Firmenwert GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim zum 31.12.2002	-4.927.298,11	-4.927.298,11	-4.927.298,11
zuzüglich nachträglicher Anschaffungskosten	-425.000,00	-425.000,00	-425.000,00
Verrechnung Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung Firmenwert GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung	-14.094,85	-14.094,85	-14.094,85
IFRS 1 Umstellungseffekte	14.961.488,95	14.961.488,95	14.961.488,95
Summe Andere Gewinnrücklagen	171.968.557,22	155.838.890,77	132.486.843,67
In Treuhand gegebene eigene Aktien	-202.614,92	-218.925,14	-243.850,71
Eigene Anteile	-11.171,73	-365.195,06	-488.222,39
Summe Gewinnrücklagen	182.118.304,60	173.524.959,04	152.754.525,43

* Vorjahreswerte wurden geändert

GAG Konzern

Die Entwicklung des Konzernbilanzgewinns gibt die folgende Übersicht wieder:

	2012	2011
	EUR	EUR
Vortrag *	38.393.003,64	51.570.890,89
Dividendenausüttung	-8.361.002,60	-8.385.078,60
Konzernjahresergebnis*	22.344.283,20	20.181.015,32
Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn*	-2.594.713,39	-1.473.823,97
Einstellung in Gewinnrücklagen (freie Rücklagen)	-16.500.000,00	-23.500.000,00
	33.281.570,85	38.393.003,64

* Vorjahreswert wurde geändert

Für weitergehende Details wird an dieser Stelle auf die Darstellung der Eigenkapitalveränderungsrechnung hingewiesen.

Entsprechend IAS 32.33 wird der Rückkaufswert für die eigenen Anteile vom Eigenkapital in einer separaten Position abgezogen (Cost-Methode).

Die vertraglich vereinbarte Ausgleichszahlung an die Minderheitsgesellschafter wird im Fremdkapital unter den kurzfristigen Verpflichtungen ausgewiesen.

5.10 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern

Das Zinsänderungsrisiko ist begrenzt und abschätzbar, da in der Regel zur Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte auch langfristige Kreditmittel aufgenommen werden. Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung werden gelegentlich zur Zwischenfinanzierung aufgenommen.

Diese Position enthält unter anderem die atypisch stille Beteiligung in Höhe von TEUR 14.849 (Vorjahr: TEUR 12.267) an der M GAG (siehe auch Textziffer 2.7). Der Ausweis im Fremdkapital ergibt sich aus dem unbedingten Rückforderungsanspruch des atypisch stillen Gesellschafter als Kapitalgeber. Auf Grund der vertraglichen Vereinbarung ist die Auseinandersetzung auf Basis einer Auseinandersetzungsbilanz vorgesehen, in der die Vermögenswerte (Grundstücke und Gebäude) zu Beendigungswerten zu bewerten sind. Die Höhe des Auseinandersetzungsanspruchs ist derzeit noch nicht verlässlich bestimmbar. Die Beteiligung wird daher zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, zumal sie auch bis zur Endfälligkeit (Kündigung durch den atypisch stillen Gesellschafter) gehalten werden kann und soll.

5.11 Rückstellung für Pensionen

Die GAG Immobilien AG ist Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Es handelt sich hierbei um einen gemeinschaftlichen, leistungsorientierten Plan mehrerer Arbeitgeber. Zur Bilanzierung als leistungsorientierter Plan stehen keine ausreichenden Informationen zur Verfügung, da die Zusatzversorgungskasse keine Angaben über die Versorgungslasten einzelner Mitglieder zugunsten der versicherten Arbeitnehmer machen kann. Daher wird der Plan gemäß IAS 19R.34 wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert. Die laufenden Beitragszahlungen von TEUR 1.561 (Vorjahr: TEUR 1.480) werden als Altersversorgungsaufwand dargestellt, eine Verbindlichkeit wird nicht passiviert.

Die ZVK stellt ihren Liquiditätsbedarf durch Umlagen und Beiträge der Pflichtversicherung sowie Altersvorsorgezulagen, Vermögenserträge und sonstige Einnahmen sicher. Zum Aufbau eines Kapitalstocks erhebt die ZVK Zusatzbeiträge. Ziel ist es, bis etwa 2030 eine Kapitaldeckung von 50 bis 60% zu erreichen und diese Kapitaldeckung langfristig aufrechtzuerhalten. Am 31.12.2011 betrug der Kapitaldeckungsgrad erster Ordnung 29,3%, der Kapitaldeckungsgrad zweiter Ordnung betrug 38,3%. Es wird erwartet, dass die Werte zum 31.12.2012, wie bereits auch in den Vorjahren, um mehr als 1 Prozentpunkt gestiegen sind.

Der von den Mitgliedern zu zahlende Umlagesatz und der Zusatzbeitrag werden auf Grund versicherungsmathematischer Berechnungen für die Dauer von maximal fünf Jahren festgesetzt. Es erfolgt eine vorzeitige Überprüfung der Festsetzungen, wenn sich die versicherungsmathematischen Berechnungen wesentlich

GAG Konzern

verändert haben. Ein Aktuar erstellt regelmäßig Finanzierungsgutachten zur Ermittlung der Finanzsituation der Kasse und prüft diese jährlich.

Alle Mitglieder haften für die Verpflichtungen der Kasse. Hierbei ist zu beachten, dass nur wenige Mitglieder der Kasse insolvenzfähig sind. Für diese liegen überwiegend Garantieerklärungen oder Bürgschaften der Stadt Köln vor, so dass die Stadt Köln letztendlich das wesentliche Finanzierungsrisiko trägt. Sollte es im Ausnahmefall zu einer Insolvenz eines insolvenzfähigen Mitglieds kommen, für das keine Garantieerklärung oder Bürgschaft der Stadt Köln vorliegt, wäre im Sinne einer Einzelfallentscheidung durch den Kassenausschuss zu entscheiden, ob die Umlagesätze oder der Zusatzbeitrag angepasst werden oder aber keine Änderung vorgenommen und in Kauf genommen wird, dass sich der Zeitraum zur Realisierung der Ziele der Kapitaldeckung verlängert. Scheidet ein Mitglied aus der Kasse aus, hat es einen Ausgleichsbetrag in Höhe des Barwertes der im Zeitpunkt der Beendigung der Mitgliedschaft auf ihr lastenden Verpflichtungen aus der Pflichtversicherung zu zahlen.

Der Kasse stehen mehrere Möglichkeiten für die Verwendung von Überschüssen zur Verfügung. Entscheidungsgremium ist der Kassenausschuss. Die in den vergangenen Jahren erzielten Überschüsse wurden auf Vorschlag des verantwortlichen Aktuars bewusst zum Aufbau des Kapitalstocks eingesetzt. Sollten die hier verfolgten Ziele früher als geplant erreicht werden, könnten die Umlagen und Zusatzbeiträge früher als geplant gesenkt werden.

Ende 2012 betrug die Zahl der aktiv Versicherten in der ZVK 36.289 (Vorjahr: 36.170), darunter waren 417 (Vorjahr: 400) Mitarbeiter der GAG. Die Zahl der beitragsfrei Versicherten betrug insgesamt 33.905 (Vorjahr: 33.251), darunter waren 292 ehemalige Mitarbeiter der GAG. Im Jahr 2013 wird die GAG voraussichtlich TEUR 1.734 an die ZVK für Versicherungsbeiträge bezahlen.

Bis zum Jahre 1993 hat die GAG Zusagen für Leistungen direkt gegeben, die spätestens zum 1. Juli 1996 rechtswirksam wurden. Bei diesen leistungsorientierten Versorgungsplänen besteht die Verpflichtung des Unternehmens darin, die zugesagten Leistungen (= Betriebsrente) an aktive und frühere Mitarbeiter zu erfüllen, so genannte Defined Benefit Plans. Es handelt sich ausschließlich um Endgehaltspläne. Alle Zusagen sind unverfallbar. Mindestdotierungsvoraussetzungen bestehen in der Bundesrepublik Deutschland nicht. Ein ausgesondertes Planvermögen gemäß IAS 19R.8 und 57 (a)(iii) liegt nicht vor. Der Konzern finanziert intern über die laufende Ansammlung von Pensionsrückstellungen. Auf Grund des geringen Volumens der verbleibenden Verpflichtungen bestehen hinsichtlich der Finanzierung der Zusagen keine wesentlichen Liquiditätsrisiken für die GAG.

Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen, Defined Benefit Obligations) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden berechnet, für die Schätzungen unumgänglich sind. Dabei spielen neben den Annahmen zur Lebenserwartung folgende Prämissen eine Rolle:

Versicherungsmathematische Parameter	2012	2011
Abzinsungsfaktor	2,88%	4,37%
Gehaltstrend, einheitlich	2,25%	2,25%
Rententrend	2,00%	2,00%
Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. K. Heubeck	Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. K. Heubeck

Als frühestes Pensionsalter gilt nach dem RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 für nicht schwerbehinderte Arbeitnehmer:

- die Vollendung des 63. Lebensjahres bei Männern,
- die Vollendung des 60. Lebensjahres bei Frauen der Geburtsjahrgänge bis einschließlich 1951, ansonsten
- die Vollendung des 63. Lebensjahres.

Für schwerbehinderte Arbeitnehmer erfolgt eine stufenweise Anhebung des frühestmöglichen Pensionierungsalters von 60 Jahren für die Geburtsjahrgänge bis einschließlich 1951 auf 62 Jahre für Geburtsjahrgänge ab 1964.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit beträgt 14,8 Jahre.

GAG Konzern

Der Abzinsungsfaktor hat zwingend fristenkongruenten Industriefinanzen erster Bonität zu entsprechen und ist jährlich anzupassen. Der Gehaltstrend soll künftige Gehaltssteigerungen berücksichtigen, die in Abhängigkeit von der Inflation, der Dauer der Zugehörigkeit zum Unternehmen und Karrieresprüngen stehen. Der Rententrend stellt eine Schätzung der Rentensteigerungen dar.

Die Entwicklung der Pensionsrückstellung lässt sich wie folgt herleiten:

Entwicklung der Pensionsrückstellungen*	2012 EUR	2011 EUR
DBO (Anwartschaftsbarwert) 01.01.	38.311.817	35.755.649
Current Service Costs (laufender Dienstzeitaufwand)	369.543	340.787
Interest (Zinsaufwand)	1.641.556	1.628.583
Rentenzahlungen	-2.270.640	-2.190.592
Versicherungsmathematischer Verlust	8.940.467	2.777.390
DBO (Anwartschaftsbarwert) 31.12.	46.992.743	38.311.817
davon gegenüber aktiven Anwärtern	14.399.712	11.739.667
davon gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern	1.321.811	1.077.634
davon gegenüber Rentnern und Hinterbliebenen	31.271.220	25.494.516
davon unverfallbar	46.992.743	38.311.817
aus den Pensionsverpflichtungen ergeben sich voraussichtlich folgende Zahlungen in den nächsten zehn Jahren	23.187.931	23.121.569
davon innerhalb der nächsten 12 Monate	2.256.807	2.270.640

* siehe auch Ziffer 4.6

Der versicherungsmathematische Verlust in Höhe von TEUR 8.940 (Vorjahr: TEUR 2.777) resultiert aus der Änderung finanzieller Annahmen in Höhe von TEUR 8.454 (Vorjahr: TEUR 1.554) sowie aus erwartungsbedingten Anpassungen in Höhe von TEUR 487 (Vorjahr: TEUR 1.223).

Die DBO unterliegt zum 31.12.2012 folgenden Sensitivitäten:

Größe	%-Satz Änderung	DBO neu EUR	Änderung DBO (%)	Änderung DBO EUR
Rechnungszins	0,25%	45.367.004	-3,46%	-1.625.739
Rententrend	0,25%	48.388.043	2,97%	1.395.300
Gehaltstrend	0,25%	47.287.490	0,63%	294.747
Rechnungszins	-0,25%	48.718.902	3,67%	1.726.159
Rententrend	-0,25%	45.656.887	-2,84%	-1.335.856
Gehaltstrend	-0,25%	46.702.530	-0,62%	-290.213

Die Veränderung der DBO ergibt sich ausschließlich durch die Veränderung des genannten Parameters bei sonst gleichen Ausgangsbedingungen.

Die Entwicklung der DBO in den letzten fünf Jahren ist wie folgt:

EUR	2012	2011	2010	2009	2008
Barwert DBO	46.992.743	38.311.817	35.755.649	35.320.160	31.468.011
Erfahrungsbedingte Anpassungen	486.862	1.223.182	-1.195.267	942.687	28

5.12 Verbindlichkeiten aus Vermietung und noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind alle kurzfristig und setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
	EUR	EUR	EUR
Kautionen inkl. Treuhandverbindlichkeiten	25.869.559,51	24.586.134,74	23.701.020,55
Verbindlichkeiten aus noch abzurechnenden Betriebskosten*	5.415.661,58	9.867.951,27	11.063.610,45
Sonstige Verbindlichkeiten	4.117.380,30	6.081.532,49	4.694.391,90
	35.402.601,39	40.535.618,50	39.459.022,90
davon Treuhandverbindlichkeiten	25.869.559,51	24.586.134,74	23.701.020,55

* Vorjahreswerte wurden geändert

Die Mietkautionen sind im Wesentlichen auf einem Treuhandsammelkonto angelegt.

Den Treuhandverbindlichkeiten stehen auf der Aktivseite der Bilanz unter der Position „sonstige Vermögenswerte“ Guthaben in derselben Höhe gegenüber.

Die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten werden saldiert mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Sowohl in der laufenden als auch in der Vorperiode ergab sich saldiert eine Verbindlichkeit hieraus.

5.13 Sonstige Verpflichtungen

Unter den langfristigen Verpflichtungen ist eine Rentenverpflichtung zum Barwert enthalten, die aus dem Erwerb eines Grundstücks resultiert.

Zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten zählen die Verbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden.

5.14 Erhaltene Anzahlungen (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Die erhaltenen Anzahlungen betragen TEUR 8.694 (Vorjahr: TEUR 2.376). Es handelt sich um Anzahlungen auf Bauträgermaßnahmen sowie Betreuungsleistungen. Die Anzahlungen auf Bauträgermaßnahmen werden nach Maßgabe des Kaufvertrages geleistet, der in der Regel Vorauszahlungen nach Baufortschritt vorsieht.

5.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind innerhalb eines Jahres fällig und beinhalten Verpflichtungen aus Bauleistungen, Instandhaltungsarbeiten und Betriebskosten. Einbehalte für Gewährleistung, so genannte Sicherheitseinbehalte nach VOB, werden in der Regel durch Bürgschaften der Lieferantenbanken abgelöst, so dass der ausgewiesene Betrag als kurzfristig ausgewiesen wurde.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden die bis zum Jahresende angesammelten Gleitzeitguthaben, nicht verfallbare Urlaubsansprüche sowie vertraglich vereinbarte Abfindungsverpflichtungen ausgewiesen.

GAG Konzern

	2012 EUR	2011 EUR
Bauleistungen	11.901.908,10	12.329.001,28
Instandhaltungsarbeiten	1.532.447,87	1.093.309,05
Betriebskosten	3.920.144,65	3.400.822,16
Verbindlichkeiten aus laufender Rechnung	17.354.500,62	16.823.132,49
Einbehaltene Garantiebeträge/Sicherheitseinbehalte	1.895.798,86	2.161.023,13
Sächliche Aufwendungen	910.305,80	868.626,63
Sonstige Lieferungen und Leistungen	1.942.487,52	2.713.358,45
Verbindlichkeiten aus sonstiger Rechnung	4.748.592,18	5.743.008,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.103.092,80	22.566.140,70

5.16 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

(Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Steuerrückstellungen	Stand 01.01.2012 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Gewerbesteuer	312.000,00	0,00	0,00	0,00	312.000,00
Körperschaftsteuer	60.477,00	-60.477,00	0,00	0,00	0,00
	372.477,00	-60.477,00	0,00	0,00	312.000,00

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2012 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Aufzinsung EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Bauträgergeschäft	1.799.583,45	202.535,00	-671.061,38	-132.037,99	1.029,49	1.200.048,57
„Mieter werden Eigentümer“	1.308.800,00	79.747,40	-5.147,40	0,00	0,00	1.383.400,00
Brandschutzmaßnahmen	2.488.831,87	0,00	-200.538,80	-133.004,26	33.469,33	2.188.758,14
Trinkwasserverordnung	507.300,00	0,00	-10.677,13	-25.650,00	0,00	470.972,87
Personal	323.066,00	15.848,00	-16.491,00	-7.119,00	0,00	315.304,00
Kosten der Jahresabschlusserstellung, -prüfung, Offenlegung, Steuererklä- rungsprozess, Rechts- und Beratungskosten	307.156,55	278.000,00	-253.175,60	-53.980,95	0,00	278.000,00
Prozessrisiken	486.979,00	1.133.800,00	-150.861,15	-82.135,85	0,00	1.387.782,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	349.000,00	77.000,00	-68.000,00	0,00	0,00	358.000,00
	7.570.716,87	1.786.930,40	-1.375.952,46	-433.928,05	34.498,82	7.582.265,58

Von den sonstigen Rückstellungen sind TEUR 2.224 langfristig. Es handelt sich um Rückstellungen für Brandschutzmaßnahmen, die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie das Bauträgergeschäft.

Die Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen umfasst die Verpflichtung, gemäß Landesbauordnung NRW Brandschutzmaßnahmen zu installieren. Die beiden anderen wesentlichen Rückstellungen für das Bauträgergeschäft und die Privatisierung von Wohnungen im Programm „Mieter werden Eigentümer“ basieren auf der vertraglichen Verpflichtung zur Erbringung von Bauleistungen.

GAG Konzern

Die Zuführung zu der Rückstellung für Prozessrisiken resultiert im Wesentlichen aus einem Baumangel im Bauträgergeschäft, sowie aus Rechtsstreitigkeiten mit einem Architekten und der Baubehörde.

Bauträgergeschäft

Es handelt sich um Rückstellungen für noch zu erbringende Leistungen für bereits verkaufte Grundstücke.

Mieter werden Eigentümer

Die Gesellschaft fördert mit dem Konzept „Mieter werden Eigentümer“ seit 2003 den Verkauf von Mietwohnungen vorrangig an die Mieter der betreffenden Wohnungen. Die Rückstellung weist insbesondere die Verpflichtungen aus den in den Verträgen zugesagten, noch durchzuführenden Renovierungsmaßnahmen am Gesamtobjekt aus, soweit diese auf die bereits verkauften Einheiten entfallen.

Personal

	Stand 01.01.2012	Zuführung	Inanspruchnahme	Aufzinsung	Stand 31.12.2012
Personalrückstellungen	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Beihilfen an ehemalige Vorstandsmitglieder	210.744	10.408	-16.491	-6.030	198.631
Andere Personalrückstellungen	112.322	5.440	0	-1.089	116.673
Gesamt	323.066	15.848	-16.491	-7.119	315.304

Die Beihilfen für den Vorstand werden ebenso wie die Jubiläumszuwendungen mittels eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Die Beihilfen für ehemalige Vorstände beziehen sich auf Krankenversicherungszuschüsse.

Zu den Kosten des Jahresabschlusses zählen die Kosten für die Erstellung der Steuererklärungen durch den Steuerberater, Steuerberatung in Zusammenhang mit dem Jahresabschluss, die Kosten der Abschlussprüfung, die Kosten der Geschäftsberichte sowie die Veröffentlichungskosten.

Die Bewertung und die damit einhergehende Ausübung von Ermessensspielräumen erfolgte unverändert zum Vorjahr. Es haben sich keine materiellen Veränderungen in der Art oder in den Parametern bei den sonstigen Rückstellungen ergeben.

5.17 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen den Barwert des abgegrenzten Zinsvorteils der erhaltenen Förderdarlehen zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung.

	2012	2011
	EUR	EUR
Barwert abgegrenzter Zinsvorteil Förderdarlehen	239.067.635,31	276.285.839,50
Mieten Januar des Folgejahres	2.531.671,77	2.568.680,84
Vorausbezahlte Mietzuschüsse	353.671,06	374.490,10
Vorausbezahlte Baukostenzuschüsse	1.810.697,00	1.911.275,00
Übrige passive RAP	0,00	2.725,19
	243.763.675,14	281.143.010,63

5.18 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach IAS 39 haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2012 EUR	2011 EUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	197.284,84	215.906,89
Kredite und Forderungen*/**	67.499.962,25	64.914.865,03
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte*	15.494,26	15.494,26
Summe finanzielle Vermögenswerte	67.712.741,35	65.146.266,18
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten*	1.465.437.896,33	1.442.966.934,05
Zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1.665.895,04	1.766.406,09
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	1.467.103.791,37	1.444.733.340,14

* Vorjahreswert wurde geändert

** Hierin enthalten sind Treuhandmittel aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 26.129 (Vorjahr: TEUR 24.872), die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen.

Bei den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den Darlehen überwiegend um niedrig verzinsliche Darlehen zur Finanzierung öffentlich geförderter Wohnimmobilien handelt, aus deren Gewährung sich für die GAG umfangreiche Beschränkungen hinsichtlich der Vermietung der geförderten Immobilien ergeben. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden vorzeitig abgelöst, wenn vertragsrechtliche Möglichkeiten der GAG bestehen, insgesamt eine Verbesserung des Finanzergebnisses zu erreichen (s. a. Ziffer 4.10).

Die Bilanzposten entsprechen den Klassen der finanziellen Vermögenswerte und Schulden, da die in den Bilanzposten zusammengefassten Instrumente die gleichen Eigenschaften und Merkmale aufweisen. Bei allen Klassen von finanziellen Vermögenswerten und Schulden, mit Ausnahme der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Darlehen), stellen die Buchwerte angemessene Näherungswerte für den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern wurden durch die Abzinsung der zukünftigen Zahlungsströme der Darlehen mit der aktuellen Zinsstrukturkurve für vergleichbare Darlehen ermittelt. Die Diskontierung erfolgte auf der Basis der von der GAG Gruppe tatsächlich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen unter Berücksichtigung der Bonität. Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente haben sich wie folgt entwickelt:

GAG Konzern

	Buchwert		beizulegender Zeitwert		Stufe gem. IFRS 7.27A
	2012 EUR	2011 EUR	2012 EUR	2011 EUR	
Sonstige Ausleihungen (Arbeitgeberdarlehen)	197.284,84	215.906,89	197.284,84	215.906,89	Stufe 3
Andere Finanzanlagen	15.494,26	15.494,26	15.494,26	15.494,26	Stufe 3
Sonstige Vermögenswerte	458.864,92	14.901,06	458.864,92	14.901,06	Stufe 3
Forderungen aus Vermietung	1.469.777,98	1.707.761,60	1.469.777,98	1.707.761,60	Stufe 3
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	547.451,74	708.010,39	547.451,74	708.010,39	Stufe 3
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	160.402,48	341.146,38	160.402,48	341.146,38	Stufe 3
Ford. aus anderen LuL	0,00	0,00	0,00	0,00	Stufe 3
Sonstige Vermögenswerte	32.876.938,09	30.067.016,43	32.876.938,09	30.067.016,43	Stufe 3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.986.527,04	32.076.029,17	31.986.527,04	32.076.029,17	Stufe 1
Summe Finanzinstrumente Aktiva	67.712.741,35	65.146.266,18	67.712.741,35	65.146.266,18	
Verbindlichkeiten Kreditinstitute und andere Kreditgeber	1.402.946.086,61	1.375.159.340,81	1.609.185.641,91	1.505.555.766,96	Stufe 2
Ausgleichzahlung außenstehende Gesellschafter	1.398.400,00	1.398.400,00	1.398.400,00	1.398.400,00	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.402.601,39	40.535.618,50	35.402.601,39	40.535.618,50	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus LuL	22.103.092,80	22.566.140,70	22.103.092,80	22.566.140,70	Stufe 3
Sonstige Verpflichtungen, Übrige >1J	1.743.366,21	1.953.221,99	1.743.366,21	1.953.221,99	Stufe 3
Sonstige Verpflichtungen, Übrige <1J	1.844.349,32	1.354.212,05	1.844.349,32	1.354.212,05	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.665.895,04	1.766.406,09	1.665.895,04	1.766.406,09	Stufe 2
Summe Finanzinstrumente Passiva	1.467.103.791,37	1.444.733.340,14	1.673.343.346,67	1.575.129.766,29	

Die jeweiligen Stufen werden wie folgt definiert:

Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden.

Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (das heißt als Preis) oder indirekt (das heißt als Ableitung von Preisen) beobachten lassen.

Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Der Wertminderungsaufwand für finanzielle Vermögenswerte wird unter Ziffer 5.7 dargestellt.

GAG Konzern

Die finanziellen Vermögenswerte sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:	2012 EUR	2011 EUR
Langfristige Vermögenswerte:		
Sonstige Ausleihungen	197.284,84	215.906,89
Andere Finanzanlagen	15.494,26	15.494,26
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	458.864,92	14.901,06
Summe langfristige Verpflichtungen	671.644,02	246.302,21
Kurzfristige Vermögenswerte:		
Forderungen aus Vermietung	1.469.777,98	1.707.761,60
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	547.451,74	708.010,39
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	160.402,48	341.146,38
Sonstige Vermögenswerte	7.007.378,58	5.480.881,69
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	57.856.086,55	56.662.163,91
Summe kurzfristige Vermögenswerte	67.041.097,33	64.899.963,97
Summe finanzielle Vermögenswerte	67.712.741,35	65.146.266,18
Die finanziellen Verbindlichkeiten sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:		
Langfristige Verpflichtungen:		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.346.017.647,17	1.311.522.611,50
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.665.895,04	1.766.406,09
Übrige Verbindlichkeiten	1.743.366,21	1.953.221,99
Summe langfristige Verpflichtungen	1.349.426.908,42	1.315.242.239,58
Kurzfristige Verpflichtungen:		
Ausgleichzahlung an außenstehende Gesellschafter	1.398.400,00	1.398.400,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	56.928.439,44	63.636.729,31
Verbindlichkeiten aus Vermietung*	35.402.601,39	40.535.618,50
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	22.103.092,80	22.566.140,70
Übrige Verbindlichkeiten*	1.844.349,32	1.354.212,05
Summe kurzfristige Verpflichtungen	117.676.882,95	129.491.100,56
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	1.467.103.791,37	1.444.733.340,14

* Vorjahreswert wurde geändert

GAG Konzern

Nettogewinne (+)/Nettoverluste (-) der Finanzinstrumente	2012 EUR	2011 EUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	15.160,69	13.214,61
Kredite und Forderungen	-1.878.506,27	-1.571.301,18
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	1.147.550,78	508.823,35
Summe finanzielle Vermögenswerte	-715.794,80	-1.049.263,22
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-58.905.586,40	-55.103.834,54
Zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	0,00	0,00
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	-58.905.586,40	-55.103.834,54

Die oben dargestellten Nettogewinne und -verluste wurden erfolgswirksam erfasst. Hinsichtlich der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten werden die Nettoverluste durch Zinsaufwendungen und Ausbuchungen beeinflusst. Hinsichtlich der anderen Kategorien werden die Nettogewinne und -verluste durch erfolgswirksame Zinserträge, Zinsaufwendungen, Wertminderungen sowie durch Ausbuchungen beeinflusst. Zu im sonstigen Ergebnis erfassten Wertänderungen, die im Konzern ausschließlich hinsichtlich eines Derivats vorliegen, verweisen wir auf Textziffer 5.19.

In den Nettoverlusten aus Krediten und Forderungen sind Aufwendungen für Wertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 1.915 (Vorjahr: TEUR 1.601) enthalten.

Im Folgenden werden die finanziellen Verbindlichkeiten nach Fälligkeit dargestellt:

Verbindlichkeiten 31.12.2012 (EUR)	Buchwert	Nominalwert	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.402.946.086,61	1.631.538.008,68	47.129.383,29	174.681.891,84	1.409.726.733,55
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.665.895,04	1.665.895,04	0,00	1.665.895,04	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.402.601,39	35.402.601,39	35.402.601,39	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.103.092,80	22.103.092,80	22.103.092,80	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten*	4.986.115,53	4.986.115,53	3.242.749,32	1.743.366,21	0,00
Summe	1.467.103.791,37	1.695.695.713,44	107.877.826,80	178.091.153,09	1.409.726.733,55

Verbindlichkeiten 31.12.2011 (EUR)	Buchwert	Nominalwert	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.375.159.340,81	1.643.961.305,89	67.676.404,06	158.073.916,45	1.418.210.985,28
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.766.406,09	1.766.406,09	0,00	1.766.406,09	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung*	40.535.618,50	40.535.618,50	40.535.618,50	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.566.140,70	22.566.140,70	22.566.140,70	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	4.705.834,04	4.705.834,04	2.752.612,05	1.950.603,99	2.618,00
Summe	1.444.733.340,14	1.713.535.305,22	133.530.775,31	161.790.926,53	1.418.213.603,28

* Vorjahreswert wurde geändert

GAG Konzern

Ein signifikant früherer Mittelabfluss kann entstehen, wenn die GAG Darlehen vorzeitig ablöst, um niedrigere Marktinzinsen zu nutzen. In diesem Fall sind Vorfälligkeitsentschädigungen zu leisten. Darüber hinaus sind signifikant abweichende Beträge nicht zu erwarten.

5.19 Verbindlichkeiten aus Derivaten

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien wurde zum 01.01.2009 ein revolvinges Kurzfristdarlehen mit einem Zinsswap über TEUR 11.711 übernommen, der rein wirtschaftlich gesehen zu einer Festzinsposition führt. Da die Zinsen am Berichtsstichtag deutlich unter dem übernommenen Zins liegen, hat der Swap einen negativen beizulegenden Zeitwert. Dieser betrug zum Zeitpunkt der Übernahme TEUR 1.394. Die Bewertung zum Bilanzstichtag ergab einen negativen beizulegenden Zeitwert von TEUR 1.666. Da es sich hierbei um einen Cashflow Hedge handelt, wurden die Wertschwankungen im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Bewertung erfolgte durch die Hypothekenbank Frankfurt AG nach dem Black-Scholes-Modell. Die Verringerung der Verbindlichkeit im Berichtsjahr in Höhe von EUR 100.511 wurde im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Die Laufzeit des Zinsswaps endet am 31.12.2015.

6. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die flüssigen Mittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben, sowie die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme.

Dabei werden Mittelzu- und -abflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind, ohne die in der Bilanz ausgewiesenen Treuhandguthaben.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber vom Konzernjahresüberschuss indirekt abgeleitet.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind gezahlte Dividenden von TEUR 8.361 (Vorjahr: TEUR 8.385) enthalten.

7. Segmentberichterstattung

Die Identifikation der Segmente erfolgt entsprechend der vom Vorstand zur Steuerung genutzten internen Berichterstattung. Diese wiederum orientiert sich an der Relevanz der unterschiedlichen Produkte und Dienstleistungen. Hierbei grenzen sich die Immobilienbewirtschaftung, die Bestandsverkäufe und das Bauträgergeschäft voneinander ab. Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung sind die Vermietung und Verwaltung des eigenen Bestandes und der Bestände von Dritten zusammengefasst. Der Bereich der Bestandsverkäufe fasst die Aktivitäten des Verkaufsprogramms „Mieter werden Eigentümer“ und sonstige Bestandsverkäufe zusammen. Das Bauträgergeschäft gibt die Entwicklung von Grundstücken mit dem Ziel der Vermarktung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern wieder.

Eine separate Berichterstattung über geografische Gebiete wird wegen der rein regionalen Tätigkeit im Stadtgebiet von Köln nicht vorgenommen. In keinem der angegebenen Segmente besteht ein berichtenswerter Abhängigkeitsgrad zu einem speziellen Kunden.

Die Zuordnung von Umsätzen und Aufwendungen sowie Vermögenspositionen zu den einzelnen Segmenten erfolgt auf Basis der zur internen Steuerung verwendeten Controllinginformationen. Als Maßstab für die Bewertung der Ertragskraft eines Segments verwendet das Unternehmen einheitlich die betriebswirtschaftliche Kennzahl EBITDA (Ertrag vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen). Das Immobilienvermögen, das im Segment „Bestandsverkäufe“ zu Umsätzen führt, wird bis zur Veräußerung dem Segment „Immobilienbewirtschaftung“ zugeordnet. Durch die Wahl des EBITDA als Bewertungsmaßstab sind unter anderem Abschreibungen, Zinsergebnis und Steueraufwendungen nicht in der Betrachtung der Segmentergebnisse enthalten.

Zentral anfallende Kosten werden analog der internen Steuerung nicht den operativen Segmenten zugerechnet, sondern sind separat im Zentralbereich (Overhead) ausgewiesen.

GAG Konzern

Segmentberichterstattung	Immobilienbewirtschaftung		Bestandsverkäufe		Bauträgergeschäft		Zentralbereich		Summe	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse von externen Kunden*	290.858	283.807			8.354	14.509		82	299.212	298.398
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten*					64	100	2.739	2.829	2.803	2.929
Umsatzerlöse gesamt	290.858	283.807	0	0	8.418	14.609	2.739	2.911	302.015	301.327
Bestandsveränderungen*					4.368	-5.474			4.368	-5.474
Sonstige Erträge *	7.927	8.385	12.899	15.398	553	1.875	509	938	21.888	26.596
Instandhaltungskosten	-48.852	-48.510							-48.852	-48.510
Sonstige Materialaufwendungen*	-83.446	-82.481	-65	-102	-13.110	-7.380	-190	-227	-96.811	-90.190
Sonstige Aufwendungen*	-26.758	-24.789	-1.176	-1.598	-862	-822	-25.076	-23.403	-53.872	-50.612
EBITDA der Segmente	139.729	136.412	11.658	13.698	-633	2.808	-22.018	-19.781	128.736	133.137

* Vorjahreswert wurde geändert

Die Summe der Segmente weist ein EBITDA von TEUR 128.736 (Vorjahr: TEUR 133.137) aus und ist unmittelbar auf das EBITDA des Konzerns in Höhe von TEUR 128.736 (Vorjahr: TEUR 133.137) überzuleiten.

Die saldierten Überleitungspositionen im EBITDA betreffen im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit anderen Segmenten von TEUR -2.803 (Vorjahr: TEUR -2.929) und Instandhaltungskosten über TEUR 900 (Vorjahr: TEUR 912) sowie sonstige Materialaufwendungen über TEUR 1.903 (Vorjahr: TEUR 2.017).

8. Sonstige Erläuterungen

8.1 Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Die GAG, die Grubo und die GBA haben zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen sowie für Bieterverfahren bei Grundstücksangeboten gegenüber der Stadt Köln Avalkredite über insgesamt TEUR 4.880 (Vorjahr: TEUR 3.708) aufgenommen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die GAG hat als Mutterunternehmen die Verwaltungsräumlichkeiten des Konzerns in der Josef-Lammerting-Allee 20-22 seit dem 1. November 2003 mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Oktober 2018 angemietet. Es besteht eine Verlängerungsoption.

Die Summe der Mindest-Leasingzahlungen aus diesem und zahlreichen anderen Mietverhältnissen (Pkw, Betriebs- und Geschäftsausstattung) setzt sich nach Fälligkeiten wie folgt zusammen:

Nominale Mietzahlungsverpflichtungen	TEUR
fällig innerhalb eines Jahres (2013)	1.889
fällig zwischen 1 und 5 Jahren (2014-2017)	5.472
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2018)	1.053
	8.414

Bei der GAG wurde für zukünftige Instandhaltungs- einschließlich Modernisierungsmaßnahmen ein umfangreiches, mehrjähriges Programm aufgestellt. Die Finanzierung ist teilweise durch branchenübliche Fremdfinanzierung und teilweise durch Mittelzuflüsse aus den zukünftigen Jahresergebnissen und aus Grundstücksverkäufen vorgesehen. Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach Abzug der unter den Positionen „Anlagen im Bau“ und „Grundstücke mit Wohnbauten“ bereits aktivierten Beträge bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 128.789

GAG Konzern

(Vorjahr: TEUR 76.259). Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite und vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt. Die Gesellschaft erwartet, dass die Zahlungen überwiegend innerhalb der nächsten 3 Jahre fällig werden.

Investitionen nach dem Bilanzstichtag (in Durchführung befindliche und geplante Baumaßnahmen) werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite und vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

8.2 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sowie Abhängigkeitsbericht

Mit nahestehenden Personen im Sinne des IAS 24 gab es keine geschäftlichen Transaktionen mit Ausnahme der im Folgenden dargestellten Geschäftsbeziehung zur Stadt Köln.

Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Köln	2012	2011
	EUR	EUR
Bilanz		
Forderungen aus Vermietung		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	511.674,81	607.043,46
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen an die Stadt Köln aus Gewährleistungsverpflichtungen	99.481,64	0,00
Übrige*	225.000,00	277.129,79
	324.481,64	277.129,79
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate*	324.481,64	277.129,79
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	48.574.937,06	50.351.474,84
Sonstige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten an die Stadt Köln aus Gewährleistungsverpflichtungen*	0,00	58.676,17
GuV		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Stadt Köln	295.386,95	548.721,72
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	2.110.814,28	2.148.179,73
Finanzierungsaufwendungen		
Zinszuschuss der Stadt für städtisches Sonderprogramm	975.827,49	1.085.186,58
Sonstige Angaben		
Darlehen, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind		
- gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	660.613.949,79	660.727.200,14
Dividendenzahlungen		
- von der GAG	7.378.315,00	6.442.315,00
- von der Grubo	1.398.400,00	1.030.400,00

* Vorjahreswert wurde geändert

Außerdem wurde von der GAG ein Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt. Er bildet die Transaktionen der Konzernunternehmen untereinander und zu den Unternehmen, an denen die Stadt Köln beteiligt ist, ab. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt.

Bei den im Abhängigkeitsbericht genannten Geschäftsvorfällen handelt es sich im Wesentlichen um den Belegungsrechtsvertrag zwischen der Stadt Köln einerseits und GAG beziehungsweise Grubo andererseits. Die Wohnungsgesellschaften räumen der Stadt Köln für die im Vertrag genannten Objekte Belegungsrechte ein und verpflichten sich, mit den von der Stadt Köln benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen. Die Stadt Köln verpflichtet sich im Gegenzug zur Übernahme anfallender Kosten bei Leerstand und Mietrückständen sowie durch die Mieter verursachte Instandhaltungsaufwendungen.

GAG Konzern

Transaktionen mit Tochterunternehmen sowie der M GAG als SPE sind vollständig eliminiert worden. Transaktionen mit dem assoziierten Unternehmen mk gab es im Berichtsjahr nicht.

8.3 Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Vorstand

Beim Management in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24.9 handelt es sich bei der Gesellschaft um die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

Die Bezüge des Vorstandes sind nachfolgend aufgeteilt:

(in Klammern: Vorjahr)	Festgehalt EUR	Sonstiges/ geldwerter Vorteil EUR	Tantiemen EUR	Auszahlung Vorschuss* EUR	Gesamt EUR
Uwe Eichner (Vorsitzender)	170.000,00 (168.500,00)	114.567,59 (88.298,93)	26.591,26 (26.540,25)	9.768,54 (0,00)	320.927,39 (283.339,18)
Kathrin Möller	164.800,00 (162.400,00)	50.274,50 (45.230,29)	25.777,88 (25.353,75)	9.331,83 (0,00)	250.184,21 (232.984,04)
Sybille Wegerich	164.000,00 (160.000,00)	63.945,98 (61.993,43)	26.278,42 (24.979,06)	9.194,00 (0,00)	263.418,40 (246.972,49)

* Die „Auszahlung Vorschuss“ betrifft die in 2012 gezahlten Abschläge für die qualitativen Ziele, die nachhaltig für die Jahre 2011–2013 vereinbart wurden.

Die Vorstandstantiemen für das Geschäftsjahr 2011 wurden vom Aufsichtsrat am 26.03.2012 beschlossen.

Im Berichtsjahr erhielten frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge von TEUR 625 (Vorjahr: TEUR 603).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 6.650 (Vorjahr: TEUR 6.466) zurückgestellt.

An Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr insgesamt EUR 74.760,00 an Bezügen gezahlt, in diesen Zahlungen sind die Sitzungsgelder sowie sonstige Aufwandsentschädigungen enthalten:

Mitglied	Bezüge EUR
Jochen Ott	10.000,00
Barbara Moritz	7.625,00
Martina Richter	7.125,00
Uwe Arentz	3.750,00
Michael Evert	3.250,00
Ossi Helling	3.750,00
Helmut Jung	6.500,00
Karina Köbник	3.750,00
Maria Kröger	4.500,00
Elmar Lieser	3.500,00
Gisela Manderla	4.250,00
Dr. Franz Georg Rips	5.000,00
Brigitte Röhl	4.500,00
Ralph Sterck	2.500,00
Michael Zimmermann	4.760,00
Gesamt	74.760,00

GAG Konzern

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Annuitätendarlehen zu den folgenden Konditionen an Organmitglieder gewährt:

Frau Köbник

Darlehen per 31.12.2012	EUR 11.918,46
Ursprungsbetrag	EUR 14.000,00
Zinssatz	5%
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR 103,13
Laufzeit	bis März 2026

Frau Richter

Darlehen per 31.12.2012	EUR 5.624,10
Ursprungsbetrag	EUR 12.782,30
Zinslos	
Tilgung pro Monat	EUR 42,61
Laufzeit	bis Dezember 2022

Ansonsten wurden Darlehen und Kredite an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates nicht ausgereicht. Kein Mitglied des Geschäftsführungs- und des Aufsichtsorgans hat einer Gesellschaft des Konzerns Darlehen oder Kredite gewährt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes werden unter Ziffer 8.8 genannt.

8.4 Honorare an den Abschlussprüfer

Für die Abschlussprüfung 2012 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 378.735,00 (Vorjahr: EUR 376.565,00). Für sonstige Beratungsleistungen sind Aufwendungen in Höhe von EUR 75.971,45 (Vorjahr: EUR 9.965,34) angefallen. Die Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen betragen EUR 990.442,63 (Vorjahr: EUR 1.258.929,12).

8.5 Angaben zu Risiken und Risikomanagement

Zu den Risiken und dem Risikomanagementsystem verweisen wir auf den Risikobericht innerhalb des Lageberichts der Gesellschaft und die dortigen Ausführungen zum Risikomanagementsystem auf der Seite 16.

8.6 Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

8.7 Erklärung der GAG zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der GAG haben die entsprechende Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben und auf der Internetseite der GAG unter www.gag-koeln.de dauerhaft zugänglich gemacht.

GAG Konzern

8.8 Informationen zu den Organen

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott
Vorsitzender
Mitglied des Landtages NRW
Mitglied im Rundfunkrat des WDR
Mitglied im Aufsichtsrat Flughafen Köln/Bonn GmbH
Mitglied im Aufsichtsrat der GWG Rhein-Erft
Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH
Mitglied im Beirat der NRW.BANK Wohnraumförderung
Mitglied im Verwaltungsrat des Bau- und Liegenschaftsbetriebs des Landes NRW

bis Juli 2012

Barbara Moritz
1. stellv. Vorsitzende, Lehrerin, zzt. beurlaubt
Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn
Mitglied des Aufsichtsrates der KölnMesse GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Mitglied des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Martina Richter
2. stellv. Vorsitzende
Freigestellte Betriebsratsvorsitzende bei der GAG

Uwe Arentz
Leiter GAG Kundencenter

Michael Evert
Selbstständiger Rechtsanwalt
Mitglied im Aufsichtsrat der GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ossi Helling
Verwaltungsangestellter bei der Universität zu Köln
Mitglied des Aufsichtsrates bei der KGAB gGmbH
Vorsitzender des Aufsichtsrates bei der SBK Sozial-Betriebe-Köln gGmbH

Helmut Jung
Selbstständiger Versicherungsmakler
Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR

Karina Köbnik
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

Maria Kröger
Amtsleiterin bei der Stadt Köln
Mitglied des Aufsichtsrates der WSK GmbH

Elmar Lieser
Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG

Gisela Manderla
Selbstständige Umweltberaterin
Mitglied des Aufsichtsrates KölnTourismus GmbH

GAG Konzern

Thorsten Pörschke
Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (EBZ) bei der GAG

ab dem 01.01.2013

Dr. Franz Georg Rips
Bürgermeister der Stadt Erftstadt
Selbstständiger Rechtsanwalt
Aufsichtsratsvorsitzender der DMB-Rechtsschutzversicherung AG
Mitglied im Aufsichtsrat der Wirtschaftsförderung Rhein-Erft
Mitglied im Aufsichtsrat der GVG
Mitglied im Aufsichtsrat des Verbandswasserwerkes Euskirchen

Brigitte Röhl
Angestellte bei der GAG

bis zum 31.12.2012

Ralph Sterck
Hauptgeschäftsführer FDP NRW
Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH
Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn
Mitglied des Aufsichtsrates der AVG GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates modernes Köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Michael Zimmermann
Fraktionsgeschäftsführer im Rat der Stadt Köln
Vorsitzender des Aufsichtsrates Häfen und Güterverkehr Köln AG
Mitglied des Aufsichtsrates Stadtwerke Köln GmbH
Mitglied im Verwaltungsrat Sparkasse KölnBonn
Mitglied des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Mitglied im Aufsichtsrat der HTAG Häfen und Transport AG
Mitglied im Aufsichtsrat moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH
Mitglied des Aufsichtsrates RheinCargo GmbH & Co.KG

Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (Vorsitzender)
Dipl.-Ökonom

Mitglied des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Kathrin Möller
Dipl.-Ingenieurin
Architektin
Geschäftsführerin modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Sybille Wegerich
Dipl.-Betriebswirtin

Köln, den 11. März 2013

Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

GAG Konzern

Bestätigungsvermerk

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der GAG Immobilien AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang-- sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Köln, den 11. März 2013

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim
Wirtschaftsprüfer

Knorr
Wirtschaftsprüfer

GAG Konzern

Erklärung des Vorstandes

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

Dem entsprechend erklären wir gemäß § 37y Nr. 1 WpHG i. V. m. §§ 297 Abs. 2 Satz 4 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB:

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

Köln, den 11.03.2013

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich