

Inhaltsverzeichnis zum Konzernlagebericht

1. Grundlagen des Konzerns

- 1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur
 - 1.1.1 Geschäftstätigkeit
 - 1.1.2 Konzernstruktur
- 1.2 Steuerungssystem

2. Wirtschaftsbericht

- 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder
 - 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung
 - 2.2.2 Bestandsverkäufe
 - 2.2.3 Bauträgergeschäft
- 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - 2.3.1 Ertragslage
 - 2.3.2 Finanz- und Vermögenslage
- 2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
 - 2.4.1 Personal
 - 2.4.2 Ideen für die Umwelt
 - 2.4.3 Sozialmanagement

3. Nachtragsbericht

4. Risiko- und Chancenbericht

- 4.1 System des Risiko- und Chancenmanagements im GAG Konzern
- 4.2 Risikobericht
 - 4.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
 - 4.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
 - 4.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
 - 4.2.4 Allgemeine interne/externe Risiken
- 4.3 Chancenbericht
- 4.4 Gesamteinschätzung
- 4.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB

5. Prognosebericht

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

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

- 7.1 Vergütung des Vorstandes
- 7.2 Vergütung des Aufsichtsrates

Konzernlagebericht

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

1.1.1 Geschäftstätigkeit

Bezahlbaren Wohnraum in einem attraktiven Baubestand – das bietet die GAG 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 Konzerntätigkeit 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 2013 umfasste der GAG Konzern unverändert die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

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

Die GAG ist das Mutterunternehmen des GAG Konzerns und ist das führende Unternehmen auf dem Kölner Wohnungsmarkt mit Sitz in Köln. Die Begriffe GAG Konzern und GAG Unternehmensgruppe werden im Folgenden synonym verwendet.

Zwischen der GAG und den vorgenannten Gesellschaften bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit Ausnahme der mk und der MGAG KG. Bei Letzterer war die GAG alleinige Kommanditistin und sie wurde bisher als Zweckgesellschaft in den Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, einbezogen. Ab 2014 ändert sich das Geschäftsmodell der MGAG KG dahingehend, dass die bisher an die GAG SG vermieteten Immobilien nun selbst bewirtschaftet werden. Außerdem soll mit der GAG ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen werden, und die MGAG KG soll zukünftig vollständig in den GAG Konzern integriert werden.

Ab dem 31.12.2013 ist die MGAG KG durch die Aufhebung des Mietmanagementvertrages im Rahmen der Rückabwicklung des im Jahr 2003 geschlossenen Sale-and-lease-back-Geschäftes bereits zu 100% durch die

GAG Konzern

GAG beherrscht und wird als Tochterunternehmen voll konsolidiert. Im Vorjahr erfolgte eine Konsolidierung als Special Purpose Entity. Darüber hinaus ist die GAG indirekt über die Grubo an der mk (assoziiertes Unternehmen) beteiligt.

Die GAG, die Grubo und die MGAG KG halten im Wesentlichen den Mietwohnungsbestand des Konzerns. Das Bauträgergeschäft wird über die GBA und die GAG abgewickelt. Die ebenfalls im Rahmen der oben genannten Sale-and-lease-back-Transaktion in 2003 gegründete GAG SG bietet im Rahmen einer Satzungsänderung neben der bisherigen Hausbewirtschaftung seit 2013 auch sonstige Dienstleistungen an.

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 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. Hierbei handelt es sich um die bedeutsamste Kennzahl des Steuerungssystems. 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.

Diese finanziellen Leistungsindikatoren des Konzerns werden in den Abschnitten Entwicklung der Geschäftsfelder, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage, Prognosebericht und finanzwirtschaftliche Risiken dargestellt.

Als steuerungsrelevante, nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden die Anzahl der Mietwohnungen und die Anzahl der Mitarbeiter herangezogen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für 2012 vollständig vorliegt. Im Jahr 2012 konnten bundesweit erstmals seit 2007 wieder mehr als 200.000 Wohnungen fertig gestellt werden. Mit rund 200.500 Wohnungen waren dies 17.400 Wohnungen oder 9,5% mehr als im Vorjahr. Der Anstieg fiel zwar nicht so deutlich aus wie 2011 (+14,6%), ist aber erheblich höher als im Jahr 2010 (+0,5%). Die höchsten Zuwachsraten erreichte der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 16%. Insbesondere neu errichtete Eigentumswohnungen kamen verstärkt auf den Markt. Die Fertigstellungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern nahmen um 3% zu. Vor dem Hintergrund verbesserter Förderkonditionen stiegen im Jahr 2013 die Zahlen für den Neubau an.

Die Angebotsmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Jahr 2012 nochmals stärker gestiegen als im Jahr zuvor. Im Bundesdurchschnitt erhöhten sich die Nettokaltmieten um 3,3% auf 6,59 EUR/m². Im Jahr 2011 waren die Neu- und Wiedervermietungsmieten bundesweit um 2,9%, ein Jahr zuvor um 1,3% gestiegen. Der Trend zu kräftigen Mietsteigerungen manifestiert sich derzeit vor allem in den wachsenden Großstädten sowie den meisten Universitätsstädten, unter anderem auch in Köln.

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Von 2009 bis Ende 2012 ist die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Köln um fast 30.000 angestiegen. Die Zahl der Haushalte nahm in den letzten drei Jahren um rund 18.000 zu. Dieser Zuwachs beruht vor allem auf dem Zuzug junger Menschen zwischen 18 und 30 Jahren, die wegen Ausbildung oder Studium nach Köln ziehen. Mit rund 3.100 fertig gestellten Wohnungen lag 2012 die Bauleistung deutlich über dem Vorjahresniveau von rund 2.700 neu erstellten Wohnungen. Besonders stark war im vergangenen Jahr der Zuwachs

neuer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Anstieg von 650 neuen Geschosswohnungen entspricht einem Plus von 42% gegenüber dem Vorjahreszuwachs. Der Anteil geförderter Mietwohnungen (Erster Förderweg/Typ A) am Gesamtbestand ist bis Ende 2012 weiter auf 7,5% (41.000 Wohnungen) gesunken. Die Schaffung preiswerter Wohnungen ist deswegen ein wichtiges politisches Ziel. Mit der Verknappung preiswerter Wohnungen findet gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der Mieten seit 2010 statt. Das Mietniveau in Köln im Jahr 2012 lag 29% über dem bundesweiten Durchschnitt. Auch die Baulandpreise und die Preise für Eigentumswohnungen sind seit 2010 stark angestiegen. Infolge von knapper werdendem Wohnungsangebot und (Miet-)Preissteigerungen ist 2012 die Zahl der Umzüge innerhalb der Stadt zurückgegangen. Gleichzeitig ist seit 2010 die Wohnfläche pro Person nicht weiter gestiegen. Neben gestiegenen Mieten sind dies Indikatoren für einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt in Köln.

Für die nächsten Jahre ist davon auszugehen, dass Einwohnerzuwachs und Haushaltswachstum in Köln weiter auf hohem Niveau stattfinden. Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum, insbesondere an preiswertem Wohnraum, ist durch eine entsprechende Neubautätigkeit, besonders im Geschosswohnungsbau, zu decken. Der erfreulich starke Anstieg der neu erstellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Jahr 2012 hat hierzu bereits beigetragen.

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.

Die Bundesregierung plant ein „Paket für bezahlbares Wohnen und Bauen“. Es ist beabsichtigt, dass in Städten mit besonders knappem Wohnraum die Mieten nur noch um 15% steigen dürfen. Bisher ist eine Mietsteigerung von 20% innerhalb eines Drei-Jahres-Zeitraumes möglich. Sämtliche Immobilienverbände vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. über den Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) und den Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. hatten zuvor das Einführen einer Mietpreismbremse kritisiert. Gemäß der aktuellen Pressemitteilung gilt die neue Regelung auch für den Regierungsbezirk Köln und soll schon bald in Kraft treten.

Die beschriebene angespannte Marktlage lässt sich auch auf den Verkaufssektor übertragen. Bedingt durch die Finanzkrise 2009 und begünstigt durch ein historisch niedriges Zinsniveau werden Wohnimmobilien als vergleichsweise hoch verzinst und sichere Anlageobjekte angesehen. Für Eigentumswohnungen in Köln ist durchschnittlich der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche von 2009 zu 2010 um 8% und dann von 2011 auf 2012 nochmals um 6% gestiegen. Die Preise für Geschosswohnungsbaugrundstücke sind um 4% angestiegen. Durchschnittlich sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den Jahren von 2008 bis 2012 um 4% jährlich angestiegen. Gegenüber dem Jahr 2010 stiegen die Preise 2011 für Grundstücke in mittleren Lagen (+14%) und in einfachen Lagen (+11%) stark an.

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment der GAG Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2013 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.12.2013	46.576	3.033 Tsd. m ²	782	137 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	41.989	2.738 Tsd. m ²	640	113 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.587	295 Tsd. m ²	142	24 Tsd. m ²

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

Dem Ist-Bestand aus konzerneigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten in Höhe von 42.629 Mietobjekten stehen 42.848 geplante Mietobjekte gegenüber. Die Planunterschreitung von 219 Mietobjekten liegt in den geringer realisierten Ankäufen, Neubau-Fertigstellungen und Verkäufen begründet.

GAG Konzern

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 2013 Umsätze aus Sollmieten von EUR 205,9 Mio. (Vorjahr: EUR 202,4 Mio.).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg zum 31. Dezember 2013 um 1,52% auf EUR 6,02 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,09 je m² Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 11.391 (Vorjahr: TEUR 14.187) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	2012		2013		Veränderung Δ %
	TEUR	Quote	TEUR	Quote	
Sollmieten	202.422	100%	205.947	100%	1,74%
Erlösschmälerungen (ohne Umlagen)	8.403	4,15%	6.201	3,01%	-26,20%
Mietnachlässe	4.132	2,04%	4.079	1,98%	-1,28%
Wertminderungen auf Forderungen aus Vermietung	1.652	0,82%	1.111	0,54%	-32,75%
Summe Mietausfall	14.187	7,01%	11.391	5,53%	-19,71%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmierte zum 31. Dezember 2013 EUR 5,69 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 31. Dezember 2012: EUR 5,52 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um 3,08% über dem Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

Wohnungsleerstand	Stichtag 31.12.2012		Stichtag 31.12.2013		Veränderung Δ %
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote	
Gesamt, davon	1.163	2,77%	1.020	2,43%	-12,30%
wegen Baumaßnahmen	374	0,89%	463	1,10%	23,80%
wegen Abrissmaßnahmen	5	0,01%	97	0,23%	1.780,00%
wegen Verkauf	49	0,12%	47	0,11%	-4,08%
aus sonstigen Gründen	237	0,56%	163	0,39%	-31,22%
nachfragebedingt	498	1,19%	250	0,60%	-49,80%

Von den 250 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2013 leer standen, konnten für 62 Wohnungen (Vorjahr: 129 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 188 Wohnungen (Vorjahr: 369 Wohnungen) mit einer Quote von 0,45% (Vorjahr: 0,88%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Von den 640 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 637 Einheiten) standen zum 31. Dezember 2013 90 Einheiten (Vorjahr: 66 Einheiten) mit einer Leerstandsquote von 14,06% (Vorjahr: 10,36%) leer. Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2013 betrug 6,41% (Vorjahr: 6,99%).

Die Mietausfallquote wurde zum einen durch den Erstvermietungsprozess von insgesamt 23 Neubauwohnungen, einer Wohngruppe, drei Gewerbeobjekten und 175 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.

Um den Wohnungsbestand der Konzerngesellschaften nachhaltig vermietbar zu halten beziehungsweise den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen, investiert die GAG Unternehmensgruppe bereits seit einigen Jahren umfangreich in seinen Bestand und setzte im Geschäftsjahr sein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm fort. Im Berichtsjahr befanden sich 558 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten in der Modernisierungsdurchführung, von denen 230 Wohnungen und neun Gewerbeeinheiten fertig gestellt wurden. Für 2014 ist der

GAG Konzern

Baubeginn für 450 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten 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 Modernisierungsanteile, TEUR 41.001 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 15 je m² Wohn-/Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 4.488 beziehungsweise zirka 1 EUR je m² Wohn-/Nutzfläche betragen die Instandhaltungskosten TEUR 45.489 (Vorjahr: TEUR 47.952) beziehungsweise zirka EUR 16 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 230 Wohnungen, eine Wohngruppe, drei Gewerbeeinheiten und 175 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Von den 230 fertig gestellten modernisierten Wohneinheiten waren 59 Einheiten im entmieteten Zustand, von denen teilweise Wohnungen aus dem Wohnungsbestand entfernt wurden. Zum Stichtag 31.12.2013 konnten sechs Einheiten der Neuvermietung zugeführt und in den Bestand übernommen werden.

Bestandsübergang Wohnungen	2009	2010	2011	2012	2013
Neubau*	632	495	529	354	231
Modernisierung**	878	793	83	50	6

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

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

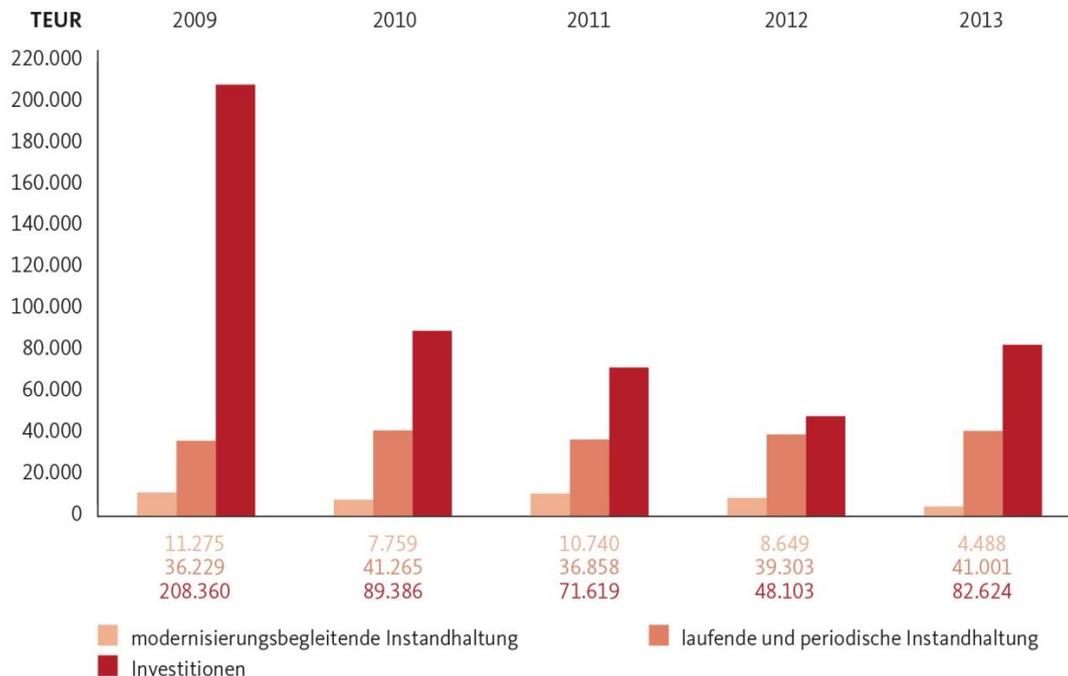
Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben der Unternehmensgruppe umfassten zum Jahreswechsel 777 Wohnungen, vier Wohngruppen, zwei Kindertagesstätten, 99 Gewerbeeinheiten und 506 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. Teilweise werden die Bauvorhaben auf Grundstücken des GAG Konzerns errichtet, 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 zehn bis 15 Jahren.

Im Berichtsjahr konnten drei Immobilien mit einer Wohnfläche von 184 m² und 2.061 m² Grundstücksfläche zu einem Kaufpreis von TEUR 680 erworben werden. Des Weiteren wurden zwei unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von 11.864 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 5.652 erworben.

Die gesamten Investitionen in die Investment Properties und das Sachanlagevermögen betragen im Wesentlichen den Neubau, den Ankauf und die Modernisierung von Immobilien sowie technische Anlagen in Höhe von TEUR 82.624 und lagen damit um TEUR 34.521 höher als im Vorjahr.

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



2.2.2 Bestandsverkäufe

Das im Jahr 2003 gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ trug in seinem elften Jahr wiederum wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Es konnten 191 Einheiten (Wohnungen) mit Kaufpreisen von TEUR 16.243 erfolgswirksam veräußert werden.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus der Privatisierung	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl Einheiten	282	228	182	167	191
Wohnfläche (m ²)	16.519	13.733	11.333	9.954	11.939
Erlöse (TEUR)	21.759	18.333	15.296	13.534	16.243
	EUR 1.317/m ²	EUR 1.335/m ²	EUR 1.350/m ²	EUR 1.360/m ²	EUR 1.361/m ²

Von den 3.856 Wohnungen im Programm wurden bis zum Ende des Berichtsjahres 2.717 Wohnungen vorzugsweise an Mieter erfolgswirksam veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 70,5% und einem Erlös von insgesamt EUR 223,8 Mio. In 94% der privatisierten Objekte ist die GAG somit nicht mehr Mehrheitseigentümerin.

Die aus diesem Programm erwirtschafteten Erlöse haben im Berichtsjahr und in 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“ 13 Einheiten (Vorjahr: elf Einheiten) und 13 Tiefgaragenplätze mit insgesamt 1.378,97 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 1.325,35 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 2.638 (Vorjahr: TEUR 2.838) veräußert. Zusätzlich wurden Grundstücke zu Kaufpreisen in Höhe von TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 190) verkauft.

2.2.3 Bauträgergeschäft

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Verträge für 57 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 17,9 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 50 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen sieben Einheiten zuzüglich der 48 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte – insgesamt 55 Kaufverträge –, sowie der Verkauf von 39 Tiefgaragenplätzen trugen mit Erlösen von EUR 15,6 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	2009		2010		2011		2012		2013	
	Anzahl	Erlöse TEUR								
GAG	93	23.231	55	11.731	23	3.927	18	3.439	30	9.257
GBA	19	6.746	2	547	36	9.626	18	4.764	25	6.370
Summe	112	29.977	57	12.278	59	13.553	36	8203	55	15.627

Mit der Errichtung von 48 Einfamilienhäusern, 66 Eigentumswohnungen sowie 114 Stellplätzen wurde im Geschäftsjahr begonnen. Des Weiteren wurden drei Maßnahmen in Köln-Merheim und Köln-Dellbrück mit insgesamt 30 Einfamilienhäusern, 31 Eigentumswohnungen und 49 Stellplätzen fertig gestellt.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

In der Ertragslage wird einzeln über die Segmente Immobilienbewirtschaftung, Bauträger, Bestandsverkäufe und den Zentralbereich berichtet.

Das EBITDA aus der Immobilienbewirtschaftung steigerte sich um TEUR 8.685 auf TEUR 148.414 (Vorjahr: TEUR 139.729). Wesentlich beeinflusst wurde diese Ergebnisentwicklung von der im Weiteren erläuterten Umsatzerlössteigerung um TEUR 8.519. Die gesamten Aufwendungen, die diesem Segment zuzuordnen sind, sanken um TEUR 1.592 auf TEUR 157.464 (Vorjahr: TEUR 159.056).

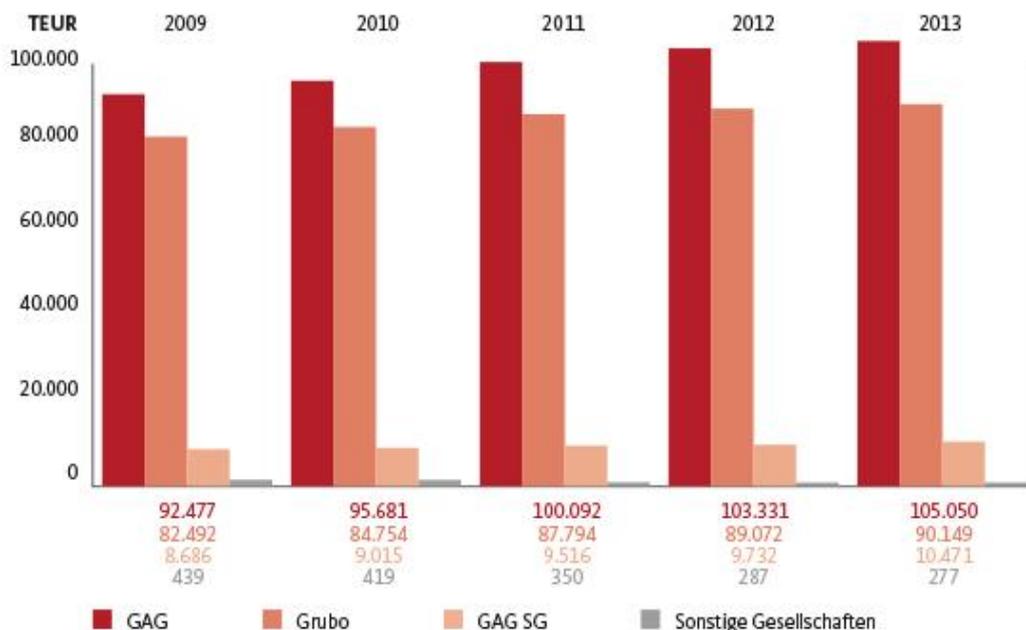
Die Sollmieten, als wichtigste Ertragsposition im Segment Immobilienbewirtschaftung, haben sich im Berichtsjahr im Konzern von TEUR 202.422 um TEUR 3.525 auf TEUR 205.947 erhöht. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie 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. Der Plan-Ist-Vergleich zeigt eine Planüberschreitung der Sollmieten von TEUR 1.603. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und liegen unter anderem in einer höheren Durchsetzbarkeit von Mietänderungen.

Die umlagefähigen Betriebskosten erhöhten sich von TEUR 76.499 um TEUR 2.698 auf TEUR 79.197. Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von TEUR 11.391 (Vorjahr: TEUR 14.187), bestehend aus Erlösschmälerungen wegen Leerstand von TEUR 6.201 (Vorjahr: TEUR 8.403), Mietnächlässen von TEUR 4.079 (Vorjahr: TEUR 4.132) und den Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 1.111 (Vorjahr: TEUR 1.652), abzuziehen. Ferner sind die Erlösschmälerungen auf Betriebskostenumlagen von TEUR 2.369 (Vorjahr: TEUR 2.916) abzusetzen. Weitere Erlöse werden aus Aufwendungsbeihilfen und Aufwendungszuschüssen in Höhe von TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 295) und anderen Erlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 5.634 (Vorjahr: TEUR 4.481) erzielt.

Die Zinssubventionen als Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von TEUR 18.490 (Vorjahr: TEUR 19.832) werden in der Position Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen, so dass sich in diesem Bereich Gesamterlöse von TEUR 296.789 (Vorjahr: TEUR 288.078) 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.

GAG Konzern

Sollmieten der Konzerngesellschaften



Das Segment-EBITDA fällt um TEUR 15.052 besser als geplant aus. Hier wirken sich im Wesentlichen die über Plan liegenden Umsatzerlöse mit TEUR 9.144, die sonstigen betrieblichen Erträge mit TEUR 2.278 und die Materialaufwendungen mit TEUR 781 ebenso aus wie die unter Plan liegenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit TEUR 3.981. Die Instandhaltungsaufwendungen ohne Großmodernisierungsanteil liegen im Plan-Ist-Vergleich um TEUR 2.119 unter dem Plan. Wesentliche Ursache hierfür sind nicht geplante Auflösungen von Rückstellungen für Brandschutzmaßnahmen.

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 13.182 liegt das Segment-EBITDA um TEUR 1.524 über dem Vorjahreswert in Höhe von TEUR 11.658. Im Plan-Ist-Vergleich übersteigt das EBITDA der Bestandsverkäufe den Planwert von TEUR 8.096 um TEUR 5.086. Die höhere Anzahl der Bestandsverkäufe, insbesondere aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“, hat sowohl zu einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr als auch zu der positiven Planabweichung geführt.

Das EBITDA aus dem Bauträgergeschäft erhöhte sich im Konzern insgesamt um TEUR 1.660 auf TEUR 1.027 (Vorjahr: TEUR -633). Im Wesentlichen resultiert die Steigerung aus höheren Umsätzen. Das Segment-EBITDA fällt insgesamt um TEUR 521 geringer aus als geplant, dies ist auf geringer geplante Bestandsveränderungen zurückzuführen. Ursprünglich gebildete Rückstellungen für noch anfallende Kosten von bereits übergebenen Objekten konnten nicht mehr nachträglich aktiviert werden und belasten unmittelbar das Segment-EBITDA.

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 -21.521 und liegt um TEUR 497 über dem Vorjahreswert von TEUR -22.018. Gegenüber dem Plan-EBITDA von TEUR -20.432 liegt eine Überschreitung um TEUR 1.089 vor. Hier wirken sich im Wesentlichen die planübersteigenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen unter anderem für fremde Dienstleistungen aus.

Die Summe aus der Segmentberichterstattung weist ein EBITDA von TEUR 141.103 (Vorjahr: TEUR 128.736) aus.

Im Plan-Ist-Vergleich überschreiten die Ist-Umsätze des Konzerns in Höhe von TEUR 317.085 die geplanten Umsätze von TEUR 306.411 um TEUR 10.674. Ursächlich hierfür sind die Umsatzerlöse aus Vermietung, aus abgerechneten Umlagen sowie Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken. Die geplanten sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 13.929 konnten um TEUR 8.551 übertroffen werden. Dies resultiert im Wesentlichen aus der höheren Anzahl von Bestandsverkäufen.

GAG Konzern

Der geplante Materialaufwand von TEUR 140.992 wurde um TEUR 1.017 überschritten. Im Wesentlichen resultiert die Überschreitung aus den über Plan liegenden Betriebskosten. Ebenfalls um TEUR 177 höher als geplant fielen mit TEUR 31.542 die Zuwendungen für Arbeitnehmer aus. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit TEUR 22.420 unterliefen den Planwert um TEUR 2.359. Dies alles führte dazu, dass das geplante Konzern-EBITDA in Höhe von TEUR 122.574 um TEUR 18.529 deutlich überschritten werden konnte.

Die planmäßigen Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, haben sich um TEUR 1.030 von TEUR 49.176 auf TEUR 50.206 erhöht. Diese Steigerung ist auf die umfangreiche Investitionstätigkeit zurückzuführen. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 1.439) vorgenommen. Es mussten in Höhe von TEUR 11 Wertberichtigungen auf Buchwerte von Bestandsimmobilien vorgenommen werden, um sie aktuellen Marktwerten anzupassen. Des Weiteren fielen in Höhe von TEUR 9 außerplanmäßige Abschreibungen für Finanzanlagen an. Die Abschreibungen fielen insgesamt gegenüber dem Planwert von TEUR 50.893 um TEUR 667 geringer aus, da höher geplante außerplanmäßige Abschreibungen unterstellt wurden.

Das Finanzergebnis inklusive des Ergebnisses aus at Equity bewerteten Finanzanlagen verbesserte sich um TEUR 5.956 auf TEUR 51.937 (Vorjahr: TEUR 57.893). Dies resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahresergebnis berücksichtigten Einmalaufwendungen in Höhe von TEUR 2.424 aus der Amortisation von Geldbeschaffungskosten und den im Berichtsjahr vorgenommenen und umgesetzten Finanzierungsmaßnahmen.

Gegenüber der Planung von TEUR 55.382 fällt das Finanzergebnis um TEUR 3.445 besser aus, was ganz wesentlich durch die im Berichtsjahr wahrgenommenen Chancen und insbesondere der Ausnutzung des kurzfristigen Zinsniveaus resultierte, ohne hierbei vom Grundsatz der langfristigen Zinssicherung abzuweichen.

Der tatsächliche Steueraufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 2.125 (Vorjahr: TEUR 168). Aus dem Aufbau der aktiven Steuerlatenzen ergab sich ein Ertrag von TEUR 7.029 (Vorjahr: TEUR 2.285). Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter Ziffer 4.11 verwiesen. Der Konzern beendet das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis von TEUR 43.844 (Vorjahr: TEUR 22.344). Damit wird das geplante Konzernergebnis von TEUR 15.072 um TEUR 28.772 übertroffen. Die wesentlichen Einflussfaktoren hierfür liegen in den über Plan liegenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 9.231, höheren sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 8.551, planunterschreitenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.359, einem planunterschreitenden Finanzergebnis in Höhe von TEUR 3.445 sowie um TEUR 7.997 deutlich unter Plan liegenden latenten Steuern.

Konzernfremden Gesellschaftern steht ein Gewinnanteil von TEUR 3.218 (Vorjahr: TEUR 2.595) zu. Nach Hinzurechnung des Ergebnisvortrages von TEUR -5.911 (Vorjahr: TEUR 13.532) beträgt der Konzernbilanzgewinn TEUR 34.715 (Vorjahr: TEUR 33.282). Die Eigenkapitalrendite (vor Steueraufwendungen) liegt damit bei 8,0% (Vorjahr: 4,3%).

Eigenkapital- und Umsatzrendite	2012	2013
Konzernergebnis vor Steueraufwendungen (TEUR)	20.227	38.940
Eigenkapitalrendite (in %)	4,3	8,0
Umsatzrendite (in %)	6,8	12,3

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage 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 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.

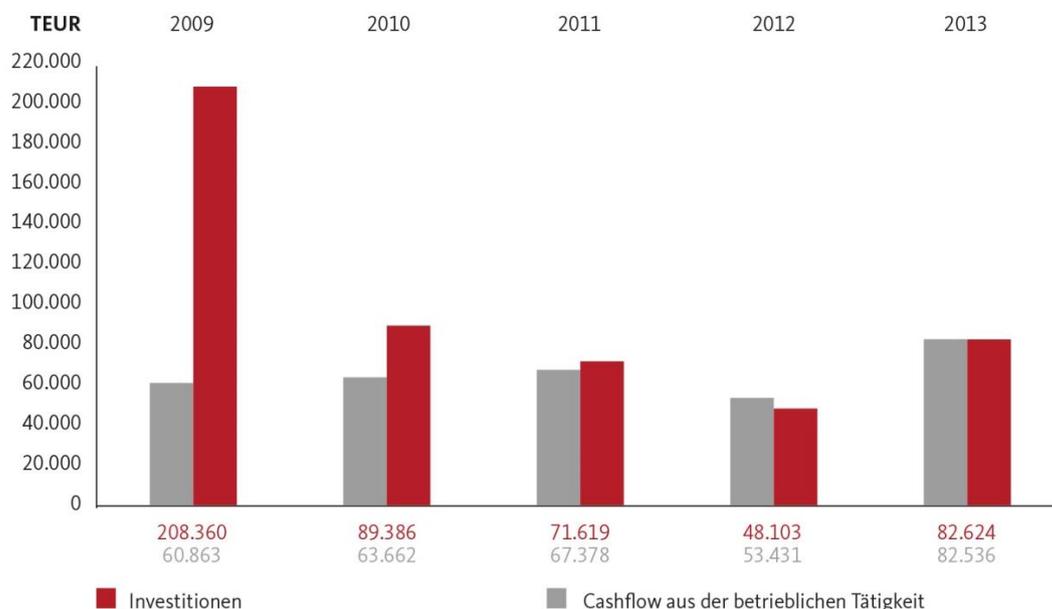
Insgesamt verfügt der GAG Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 115 Mio. Eine weitere Kurzfristlinie über EUR 20 Mio. wurde 2013 zugesagt und im Januar 2014 schriftlich vereinbart. Zum Stichtag wurde eine mit 3,25% verzinsliche, mündelsicher angelegte und mit sechs Wochen Kündigungsfrist verfügbare Anlage gehalten, die jederzeit mobilisierbar ist. Die freien Kurzfristkreditlinien, die bestehenden und jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben belaufen sich insgesamt auf rund EUR 64,1 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien war im Wesentlichen zinsbedingt und dient der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung gesicherter Langfristfinanzierungen, deren Auszahlung 2014 erfolgt. Weiterhin bestehen umfasst

GAG Konzern

sende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite innerhalb und außerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen des GAG Konzerns erfolgen auf unverändert sehr gutem Niveau und wurden teils auf Basis des letzten Jahresabschlusses erneut verbessert. Damit kann, auch vor dem Hintergrund einer restriktiven Finanzmarktsituation, die Zahlungsfähigkeit der GAG Konzerns zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital zu 93,2% gedeckt (Vorjahr: 97,7%). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug TEUR 82.536 gegenüber TEUR 53.431 im Vorjahr. Der Anstieg von TEUR 29.105 ist unter anderem durch das gestiegene Konzernergebnis vor Steuern und auf Grund der Abnahme der Vorräte entstanden. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit wird mit TEUR -63.414 ausgewiesen und fällt damit um TEUR 33.926 höher aus als im Vorjahr (TEUR -29.488). Diese Veränderung ist im Wesentlichen durch die Zunahme der Investitionen in das Sachanlagevermögen und in Investment Properties verursacht. Durch die Tilgung von Darlehen und einen Anstieg der Kreditaufnahme fällt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit TEUR -20.868 niedriger aus als im Vorjahr (TEUR -24.032). Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres lag mit TEUR 30.241 um TEUR 1.746 unter dem des Vorjahres (TEUR 31.987).

Investitionen und Cashflow



Bei weitgehend unveränderten Margenabsprachen konnten die wesentlichen Kurz- und Langfristkreditlinien mit mehreren Finanzierungspartnern aufrechterhalten oder ausgebaut werden und weitere Finanzierungspartner gewonnen werden, wodurch die Unabhängigkeit von einzelnen Bankenpartnern weiter gestiegen ist.

Die auf Grund der mit den gesamtwirtschaftlichen Rahmengenbedingungen niedrigen Langfristzinsen konnte die GAG für Zinssicherungsmaßnahmen und Neuaufnahmen am Kapitalmarkt nutzen.

Bei den im Berichtsjahr neu abgeschlossenen Objektfinanzierungen über TEUR 40.622 handelt es sich ausschließlich um klassische langfristige Darlehensvereinbarungen am Kapitalmarkt in Höhe von TEUR 16.854, Förderdarlehen der NRW.BANK über TEUR 11.175 und um KfW-Darlehen in Höhe von TEUR 12.593 mit einem durchschnittlichen Zinssicherungszeitraum von 13,1 Jahren und einer Verzinsung von durchschnittlich 1,24%.

Dem Mittelzufluss aus langfristigen Darlehensverträgen in Höhe von TEUR 145.341 stehen Regeltilgungen in Höhe von TEUR 34.876 und vorzeitige Rückführungen von Langfristdarlehen in Höhe von TEUR 147.016 gegenüber.

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich in 2013 um TEUR 31.156 auf TEUR 2.274.414 (Vorjahr: TEUR 2.243.258).

GAG Konzern

Das gezeichnete Kapital im Konzern betrug zum 31.12.2013 TEUR 16.730 und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Im Berichtsjahr erhöhten sich die anderen Gewinnrücklagen um TEUR 22.800 auf TEUR 194.769 (Vorjahr: TEUR 171.969).

Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Investment Properties in Höhe von TEUR 2.140.501 (Vorjahr: TEUR 2.114.234), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 19.051 (Vorjahr: TEUR 14.830) gekennzeichnet.

Die Passivseite des Konzerns ist durch langfristiges Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.556.621 (Vorjahr: TEUR 1.634.530) und Eigenkapital von TEUR 484.221 (Vorjahr: TEUR 468.810) 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.

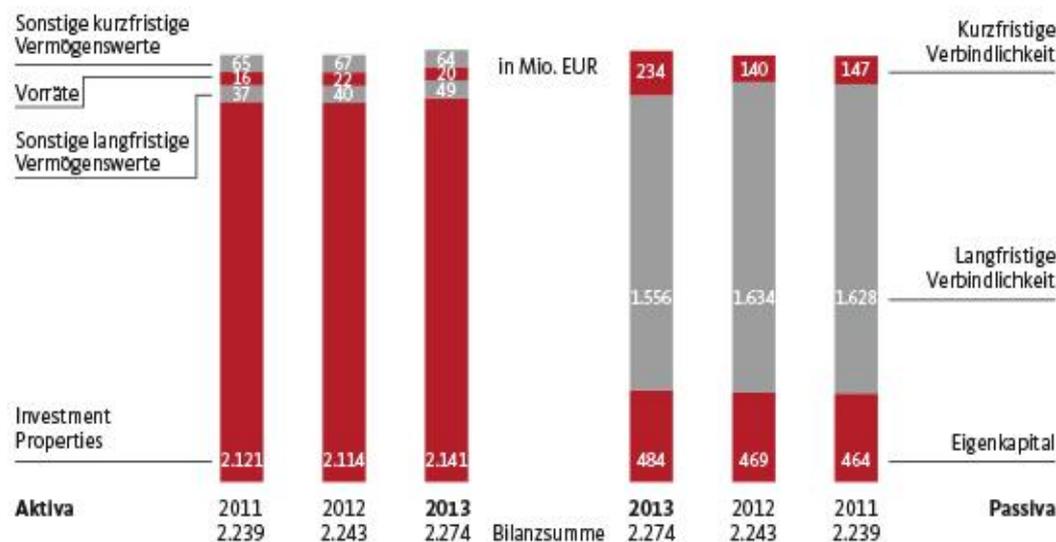
Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage wird als wesentliche Stabilitätskennzahl die Eigenkapitalquote mit 21,29% (Vorjahr: 20,90%) beobachtet. Geplant war eine Eigenkapitalquote von 20%.

Die Zinsdeckung errechnet sich auf 24,57% (Vorjahr: 28,18%). Der Planwert betrug 27%.

Die Finanz- und Vermögenslage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit gesichert.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2013 verlief insgesamt positiv.

Bilanzstruktur



Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich in 2013 um TEUR 31.156 auf TEUR 2.274.414 (Vorjahr: TEUR 2.243.258). Damit wird die geplante Erhöhung der Bilanzsumme in Höhe von TEUR 20.254 um TEUR 10.902 überschritten. Dies ist im Wesentlichen auf das über Plan liegende Konzernergebnis zurück zu führen.

Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Investment Properties in Höhe von TEUR 2.140.501 (Vorjahr: TEUR 2.114.233), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, gekennzeichnet. Die Entwicklung der Investment Properties resultiert im Wesentlichen aus Investitionen aus Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Der Anstieg der Sachanlagen um TEUR 4.221 auf TEUR 19.051 (Vorjahr: TEUR 14.830) ist im Wesentlichen durch den Kauf von unbebauten Grundstücken bedingt. Die immateriellen Vermögensgegenstände sanken auf TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 1.206). Der Rückgang ist durch planmäßige Lizenzabschreibungen entstanden.

GAG Konzern

Die latenten Steuern erhöhten sich um TEUR 7.374 auf TEUR 29.684 (Vorjahr: TEUR 22.310). Die Erhöhung der latenten Steuern ergibt sich aus der Differenz zwischen den geplanten IFRS-Ergebnissen der nächsten fünf Jahre und den geplanten steuerlichen Ergebnissen dieses Zeitraums.

Die Vorräte haben sich um TEUR 2.411 auf TEUR 19.603 (Vorjahr: TEUR 22.014) verringert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sanken insgesamt um TEUR 2.876 auf TEUR 64.344 (Vorjahr: TEUR 67.221). Dies resultiert im Wesentlichen aus einem stichtagsbedingten geringeren Bestand an flüssigen Mitteln.

Die Passivseite des Konzerns ist durch langfristiges Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.556.621 (Vorjahr: TEUR 1.634.530) und Eigenkapital von TEUR 484.221 (Vorjahr: TEUR 468.810) geprägt.

Das gezeichnete Kapital im Konzern betrug zum 31.12.2013 TEUR 16.730 und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Im Berichtsjahr erhöhten sich die anderen Gewinnrücklagen um TEUR 22.800 auf TEUR 194.769 (Vorjahr TEUR 171.969). Durch Aktienkäufe erhöhten sich die eigenen Anteile um TEUR 11.564 auf TEUR 11.575 (Vorjahr: TEUR 11). Unter Hinzurechnung der anderen Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 15.411 auf TEUR 484.221 (Vorjahr: TEUR 468.810).

Die langfristigen Verpflichtungen sanken insgesamt um TEUR 77.909 auf TEUR 1.556.621 (Vorjahr: TEUR 1.634.530). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduzierten sich um TEUR 56.808 auf TEUR 1.289.210 (Vorjahr: 1.346.018). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der kurzfristigen Zwischenfinanzierung zwischenzeitlich fest konditionierter Langfristdarlehen.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen haben sich um TEUR 18.193 auf TEUR 217.693 (Vorjahr: TEUR 235.886) verringert. Der Grund liegt zum Großteil in der Umbewertung der geförderten Darlehen nach IFRS. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen werden über den nach IFRS zusätzlich eingeplanten Zinsaufwand reduziert und durch neu eingeplante Darlehen aufgebaut.

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind insgesamt um TEUR 93.653 auf TEUR 233.571 (Vorjahr: TEUR 139.918) gestiegen. Dabei nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um TEUR 87.618 auf TEUR 144.546 (Vorjahr: TEUR 56.928) zu. Hier wirkt sich die vorgenannte kurzfristige Zwischenfinanzierung aus. Des Weiteren führen Restlaufzeiten von unter einem Jahr von Langfristdarlehen zu einem Ausweis innerhalb der Kurzfristverbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sind um TEUR 5.366 auf TEUR 27.469 (Vorjahr: TEUR 22.103) gestiegen. Im Wesentlichen ist dies durch die obengenannten Grundstückskäufe bedingt.

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen die Eigenkapitalquote mit 21,29% (Vorjahr: 20,90%). Geplant war eine Eigenkapitalquote von 20%.

Die Zinsdeckung errechnet sich auf 24,57% (Vorjahr: 28,18%). Der Planwert betrug 27%.

Die Finanz- und Vermögenslage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit gesichert.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2013 verlief insgesamt positiv.

2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Personal

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 449 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 447). Davon waren 63 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 61) in Teilzeit.

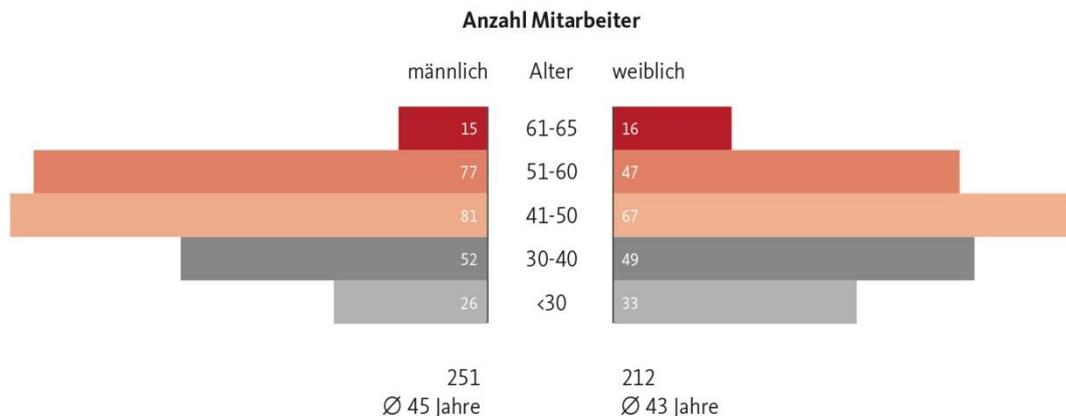
Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 14 Mitarbeiter(innen) in Ausbildung; eine Mitarbeiterin ist im Rahmen von Verbundausbildung bei der GAG eingesetzt.

Die Planung sah eine Anzahl von Mitarbeiter(innen) von 478 vor. Die Planabweichung in Höhe von 15 Mitarbeiter(innen) ist überwiegend durch nicht zeitnah zu besetzende Stellen bedingt.

Der Anteil der Mitarbeiterinnen bei der GAG beläuft sich auf 46%. Ähnlich wie in den Vorjahren liegt die durchschnittliche Beschäftigungsdauer bei elf Jahren. Das Durchschnittsalter unserer Beschäftigten ist leicht

GAG Konzern

gesunken auf zirka 44 Jahre. Durch altersbedingten Ruhestand konnten in 2013 einige Stellen mit Nachwuchskräften erfolgreich neu besetzt werden.



Auch die Themen Mitarbeiterzufriedenheit, Work-Life-Balance sowie Gesundheitsförderung nehmen in der Personalarbeit einen hohen Stellenwert ein. Verschiedene Teilzeitarbeitsmodelle, die zum Beispiel die Vereinbarkeit von Kindererziehung und Berufstätigkeit ermöglichen, spezielle Programme zur Gesundheitsförderung (z.B. ein Lauftreff oder die Kooperation mit einer Fitnessstudiokette) oder flexible Arbeitszeitregelungen fördern die Attraktivität der GAG als Arbeitgeber und erleichtern uns die Rekrutierung von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

2.4.2 Ideen für die Umwelt

Im Jahr 2013 hat die GAG 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 Bausträngereinheiten sind mit aktueller Wärmeerzeugungstechnik erstellt worden. Durch Instandhaltungsmaßnahmen in Form von gezielter Erneuerung von Wärmeerzeugern sind weitere Verbesserungsbeiträge erreicht worden.

Abriss/Neubau

An der Alten Wipperfürther Straße in Buchheim sind 96 Wohnungen mit 6.751,92 m² Wohnfläche mit Wärmeversorgung durch Blockheizkraftwerk, Pelletkessel und Gasbrennwertkessel (Kombination) bezogen worden.

An der Moses-Heß-Straße der Siedlung Stammheim sind 42 Wohnungen mit 2.629,8 m² Wohnfläche an die Faulgaswärmanlage des Großklärwerks Stammheim angeschlossen worden.

Neubau

Am Grünen Weg sind 67 Wohnungen mit 5.557 m² Wohnfläche, zwei Gewerbeeinheiten mit 478 m² Nutzfläche mit Wärme- beziehungsweise Energieversorgung durch Fernwärme aus KWK (Ersatzmaßnahme nach EEWärmeG, allerdings mit Primärenergiefaktor $f_p = 0,0$ - damit quasi regenerativ) bezogen worden.

Modernisierung

Die Bestandsgebäude Altonaer Straße 37 und Rambouxstraße 2 wurden modernisiert und durch Wärmedämmung der Fassaden, Kellerdecken und Dächer energetisch verbessert. Die Erneuerung der Aufzugstüren, die Sanierung der Balkone und Laubengänge sowie die Erneuerung der Steigleitungen für Heizung und Sanitär waren ergänzende Maßnahmen. 48 Wohnungen mit 3.684 m² Wohnfläche wurden durch die Modernisierung aufgewertet.

GAG Konzern

Das Hochhaus Görlinger Zentrum 3 in Bocklemünd/Mengenich erhielt eine aufwendige neue Vorhangfassade und alle vorgenannten energetischen Maßnahmen zuzüglich neuer Fensteranlagen. Hier wurden 123 Wohnungen mit 9.287 m² Wohnfläche modernisiert. Eine Fernwärmanlage übernimmt die Wärmeversorgung. Im Görlinger Zentrum wurden die Gewerbeflächen für die Supermärkte REWE und Netto mit insgesamt 1.998 m² Nutzfläche entkernt und unter anderem in Bezug auf Heizung, Sanitär, Elektro, Kühlung, Brandschutz und Innenausbau erneuert. Durch Fassadendämmung wurde die energetische Qualität im Bereich des REWE-Markts verbessert.

Bauträger

An der Bergisch Gladbacher Straße 1202 sind 31 Wohnungen mit 3.040 m² Wohnfläche mit Wärme- beziehungsweise Energieversorgung durch Kombination von Gasbrennwertkessel und Blockheizkraftwerk erstellt worden.

Auf dem Madausgelände sind 25 Wohnungen mit 3.247 m² Wohnfläche mit Wärme- beziehungsweise Energieversorgung durch Fernwärme aus KWK (Ersatzmaßnahme nach EEWärmeG) bezogen worden.

Instandhaltung

In den Bestandsgebäuden Heidelberger Straße 10-18 in Köln-Buchforst wurden durch die Erneuerung von zwei Heizkesseln 36 Wohneinheiten sowie ein Fitnessstudio mit gesamt 2.890 m² Wohnfläche mit aktueller Gasbrennwerttechnik ausgestattet. Die gesamte Heizleistung berücksichtigt eine Reserve für die weitere Anbindung von 648 m² Wohnfläche.

68 Wohnungen mit 5.726 m² Wohnfläche im Objekt Am Bilderstöckchen 60-70 in Köln-Bilderstöckchen erhielten durch Umstellung von Öl- auf Gasheizungen einen neuen modernen Gasbrennwertkessel.

In der Esch-sur-Alzette-Straße 2 in Köln-Bocklemünd wurde der alte Gasheizkessel gegen einen neuen Gasbrennwertkessel ausgetauscht. Durch die neue Wärmeerzeugungsanlage erhielten 71 Wohnungen mit 4.777 m² Wohnfläche eine energiesparende Versorgung.

Photovoltaik

Die Photovoltaikanlagen der GAG erzeugten in 2013 trotz geringerer globaler Einstrahlung im Vergleich zum Vorjahr die prognostizierte Energie und speisten 2.377.766 kWh umweltfreundlich erzeugten Strom in das Netz der Rheinischen Netzgesellschaft ein.

2.4.3 Sozialmanagement

Die Abteilung Sozialmanagement trägt durch ihr Engagement dazu bei, die soziale Verantwortung des Unternehmens mit Leben zu füllen, welche einen Bestandteil des Unternehmensleitbildes der GAG darstellt. Ziel aller Bemühungen des GAG Sozialmanagements sind eine positive Entwicklung der Wohngebiete sowie eine Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation für die Mieter.

Alle Aktivitäten und Maßnahmen finden dabei in enger Abstimmung mit den jeweiligen Akteuren und Kooperationspartnern vor Ort statt. Dazu arbeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialmanagements in zahlreichen Arbeitskreisen, Runden Tischen, Stadtteilkonferenzen und Belegungsarbeitskreisen mit und vernetzen sich zudem eng mit den Sozialraumkoordinatoren, Bezirksjugendpflegern, Seniorennetzwerkern und Ähnlichen.

Nach wie vor haben die Themenbereiche „Gestaltung des demografischen Wandels“ sowie „Umweltbildung“ hohe Aktualität und stellen Schwerpunktaufgaben des Sozialmanagements dar.

Zudem widmet sich die Abteilung seit diesem Jahr verstärkt der Fragestellung, wie ein positives nachbarschaftliches Zusammenleben gefördert werden kann. Ein wesentlicher Aspekt ist hierbei die Gestaltung der Belegungssteuerung. Darüber hinaus schafft die GAG eine Vielzahl von Möglichkeiten, bei denen Nachbarn in Kontakt kommen und sich kennenlernen können. Hierzu bieten sich verschiedenste Freizeitaktivitäten wie zum Beispiel Ferienfreizeiten, Mieterfeste, Mieter-Café oder Sportangebote an.

Des Weiteren hat das GAG Sozialmanagement zusammen mit der Fachhochschule Köln ein umfangreiches Forschungs- und Praxisprojekt gestartet, das zum Ziel hat, die Lebenssituation und Sicherheit in Wohngebieten nachhaltig zu verbessern. Damit soll für die Mieter ein elementarer Wohn- und Lebenswunsch (Sicherheitsgefühl) gewährleistet und dem Unternehmen Kosten erspart werden (Leerstände usw.). In einer ersten Phase wurde die objektive Unsicherheits- und Kriminalitätsbelastung eines Wohngebietes analysiert. In einem zweiten Schritt wird die Fachhochschule konkrete Handlungsempfehlungen erarbeiten, welche in einem dritten Schritt von allen Akteuren vor Ort umgesetzt werden sollen.

GAG Konzern

In den Kölner GAG Quartieren, für die ein besonderer Handlungsbedarf gesehen wird, wurden in den jährlich fortgeschriebenen sozialen Handlungskonzepten auch für das Jahr 2013 vielfältige Maßnahmen geplant und durchgeführt. Dabei arbeitet die GAG sowohl mit vielen langjährigen als auch mit neu hinzugewonnenen Kooperationspartnern eng zusammen. 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, die sich an den Bedürfnissen der Mieter orientieren und die Lebensqualität, die Wohnzufriedenheit und die Möglichkeiten der Teilhabe verbessern sollen.

3. Nachtragsbericht

Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG hat in seiner Sitzung vom 17.02.2014 einvernehmlich auf Wunsch von Vorstandsmitglied Sybille Wegerich entschieden, ihren Vertrag, der regulär zum 31.12.2014 zur Verlängerung anstünde, nicht zu verlängern. In der Sitzung am 06.03.2014 hat der Aufsichtsrat einem Aufhebungsvertrag zugestimmt, nach dem Sybille Wegerich zum 30.06.2014 aus dem Vorstand ausscheiden wird.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 System des Risiko- und Chancenmanagements 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. Gegenüber dem Vorjahr gibt es keine Änderungen im Systemablauf.

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 4.2 bis 4.5.

4.2 Risikobericht

4.2.1 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 freifinanzier-tem 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.

4.2.2 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 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.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,26 Mio.

4.2.3 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 2013 konnten wesentliche Maßnahmen zur Optimierung von Fremdkapitalkosten und Zinsänderungsrisiken umgesetzt werden. Weitere Maßnahmen, die 2014 abschließend umgesetzt werden, wurden eingeleitet.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die GAG Unternehmensgruppe Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt die GAG Unternehmensgruppe ein systematisches Finanzmanagement. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Die GAG Unternehmensgruppe hat diese Situation für neue Langfristfinanzierungen und unter Nutzung der rechtlich möglichen Gegebenheiten insbesondere zur Restrukturierung von zuvor geplanten Darlehensaufnahmen genutzt. Umfinanzierungen im niedrigen drestelligen Millionenbereich, die teils bereits 2012 eingeleitet wurden, konnten abgeschlossen werden und haben eine wesentliche Reduktion der Zinsänderungsrisiken der kommenden Jahre bewirkt. Gleichzeitig konnten die Zinsbelastung dieser Fremdfinanzierungen wesentlich reduziert werden. Zinsänderungsrisiken sind auf Grund der grundsätzlich langfristigen Zinsbindungsfristen von ursprünglich zehn bis 30 Jahren und auf Grund des erreichten Absicherungsniveaus relativ gering und ergeben sich insbesondere aus den laufenden Bauaktivitäten. Die Zinsänderungsrisiken sind hier auf Grund der teils frühzeitigen Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und der umfassenden Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzt. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können.

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

Auf die nachhaltigen Änderungen der Finanzmarktsituation hat sich die GAG frühzeitig durch eine umfassende Verbreiterung der Kreditgeberbasis eingestellt. 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-

GAG Konzern

Monats-Vorschau und beinhaltet die tägliche Disposition und das tägliche Liquiditätspooling der GAG Unternehmensgruppe.

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 21,29% (Vorjahr: 20,90%) und die Zinsdeckung mit 24,57% (Vorjahr: 28,18%) 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. 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.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 5,33 Mio.

4.2.4 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, ergeben. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze beziehungsweise -verordnungen die Kostensituation 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 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 ab 2012 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 erfolgen 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.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der allgemeinen internen und externen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 7,44 Mio.

4.3 Chancenbericht

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

GAG Konzern

Produkte und Dienstleistungen ihre Abnehmer finden, wenn diese ökologisch, sozial und ökonomisch ausgewogen sind.

Um die 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 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.

Eine weitere Chance 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.

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.

4.4 Gesamteinschätzung

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken haben kumuliert insgesamt einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 17,03 Mio. Die vorgenannten Schadenerwartungswerte gelten für die gesamte Gruppe. Die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist durch eine entsprechende Eigenkapitalausstattung gegeben. Dem gegenüber stehen die o. g. Chancen der positiven Entwicklung am Kölner Wohnungsmarkt. Diese Chancen und Risiken sind bei den folgenden Prognoseaussagen im Lagebericht nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

4.5 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 es werden 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.

GAG Konzern

Die vorgenannten Sicherungsmaßnahmen gelten ebenso für den Konsolidierungsprozess. Für die Konsolidierung wird spezielle Software eingesetzt, in der die Konsolidierungsschritte einzeln überwacht und kontrolliert werden. Für die Bearbeitung der Konsolidierung existieren standardisierte Vorgaben und Prozesse.

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.

5. Prognosebericht

In der Planung wird insgesamt von einem für den Wohnungsmarkt in Köln stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen. Bezüglich der Gesetzeslage wurde von keinen Änderungen ausgegangen. Es wird für 2014 mit einem Zinssatz von 4% für langfristige Darlehen und mit einer allgemeinen Preissteigerung von 2,5% pro Jahr geplant.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht geplant. Eine Ausnahme sind die Änderungen, die sich ab 2014 aus dem zum 30.12.2013 beendeten Sale-and-lease-back-Modell MGAG KG und GAG SG ergeben. Seit dem 31.12.2013 least und bewirtschaftet die GAG SG die Immobilien der MGAG KG nicht mehr, sondern die MGAG KG bewirtschaftet ihre Bestände selbst. Die MGAG KG soll, wie die anderen Tochtergesellschaften der GAG, über einen Gewinnabführungsvertrag vollständig in den Konzern eingebunden werden. Auf der Ebene des Konzerns machen sich diese Änderungen nur durch das Ausscheiden des stillen Gesellschafters der MGAG KG bemerkbar.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2014. 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 den relativ geringen Wert 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 2014 ist ein Konzernergebnis von EUR 21 Mio. geplant. Dieses Ergebnis basiert auf einem EBITDA von EUR 130 Mio., das bei einem Umsatz von EUR 327 Mio., sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 16 Mio., einem Materialaufwand von EUR 157 Mio., einem Personalaufwand von EUR 32 Mio. sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 19 Mio. erwirtschaftet wird. Die Abschreibungen sind mit EUR 55 Mio. und das Finanzergebnis mit EUR 55 Mio. geplant. Der Personalaufwand ergibt sich aus einer geplanten tariflichen Steigerung sowie zusätzlichen Stellen. Die Anzahl der Mitarbeiter ist mit 477 geplant. 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. Die Zinsdeckung wird für 2014 bei 25% erwartet.

Durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen steigt die Bilanzsumme um EUR 28 Mio. Die Eigenkapitalquote bleibt bei ebenfalls steigend geplantem Eigenkapital weitgehend konstant. 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.

Auf Grund der Beendigung des Sale-and-lease-back-Modells Ende 2013 ist für 2014 keine Gewinnbeteiligung an den stillen Gesellschafter der MGAG KG zu zahlen, was den sonstigen betrieblichen Aufwand entlastet. Gleichzeitig mussten aber Finanzmittel aufgenommen werden, um den stillen Gesellschafter auszubehalten, was das Zinsergebnis belastet.

Das Segment Immobilienbewirtschaftung trägt mit einem geplanten EBITDA von EUR 140 Mio. zum Konzern-EBITDA bei. Dieses Ergebnis basiert auf einer geplanten Sollmiete von EUR 211 Mio. und einem Instandhaltungsaufwand von EUR 53 Mio., davon EUR 9 Mio. für Großmodernisierung. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von EUR 107 Mio. sowie die Übergabe von zirka 500 neuen und etwa 330 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). Der geplante Bestand an Mietobjekten Wohnen beträgt Ende 2014 42.436 Einheiten.

GAG Konzern

In der Planung sind des Weiteren für den Ankauf geeigneter Objekte pauschal EUR 5 Mio. für 50 Mietobjekte vorgesehen.

Im Segment Bestandsverkäufe ist der Verkauf von zirka 150 Mietobjekten geplant, womit ein EBITDA von EUR 10 Mio. erwirtschaftet werden soll. In den Folgejahren sind diese Werte als rückläufig geplant, weil das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird.

Im Bauträgersegment ist der erfolgswirksame Verkauf von zirka 85 Objekten geplant, womit ein EBITDA von EUR 2 Mio. erwirtschaftet werden soll.

Für den Zentralbereich ist ein negatives EBITDA von EUR 22 Mio. geplant.

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

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung 2011 wurde 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. Durchgeführt wurde ein freiwilliges öffentliches Kaufangebot am 25. Februar 2013 mit Nachtrag vom 14. März 2013 zum Rückkauf von eigenen Aktien. Im Rahmen dieses Angebots wurden 296.100 Aktien gegen Zahlung einer Geldleistung von EUR 39,00 je Aktie zurückgekauft.

Die in Zusammenhang mit dem öffentlichen Rückkaufangebot stehenden Veröffentlichungen wurden nach den einschlägigen Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) vollzogen.

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, das heißt, 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.

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 2013 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 orientiert sich einerseits nach einem quantitativen Bestandteil anhand des EBITDA und der Entwicklung des zinsunabhängigen Fair Value. Bezüglich des qualitativen Bestandteils andererseits wurden für die Jahre 2011 bis 2013 gemäß VorstAG nachhaltige Ziele über einen Zeitraum von drei Jahren vereinbart. Hierin enthalten sind sowohl Ressortziele als auch vorstandsübergreifende Ziele. Weiterhin wurden qualitative Ziele vereinbart, diese bestehen für die Jahre 2012–2014 beziehungsweise 2013–2015 aus einem gemeinsamen sowie jeweils einem Ressortziel. Die Anteile der ressort- beziehungsweise vorstandsübergreifenden Ziele umfassen den überwiegenden Teil der Zielvereinbarung und sind auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Die Ausschüttung 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 erfolgen anhand nachhaltiger Entwicklungspotenziale im Beisein eines unabhängigen Vergütungsexperten.

GAG Tantiemensystem

Verteilungsschlüssel	Ziele	Anteil Zielvergütung	
39%	Quantitativ (jährlicher Bonus)	EBITDA	50%
		Δ Fair Value (5%)	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 2013 gewährten Vergütungen ist ebenfalls im Anhang enthalten.

Im Falle der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsvertrages, die nicht auf einem wichtigen Grund beruht, werden Abfindungszahlungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht übersteigen und es wird nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergütet.

In dem Fixgehalt von Uwe Eichner ist für die Wahrnehmung seiner Aufgaben als Vorsitzender des Vorstandes der Gesellschaft eine Vergütung enthalten, die in zwölf gleichen monatlichen Beträgen gezahlt wird. 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 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

GAG Konzern

auf die Haftung der Vorstandsmitglieder vereinbart. Der Wert der Nebenleistung ist in dem im Anhang angegebenen Festgehalt berücksichtigt.

Zur Mitte der Amtszeit der Vorstände sehen die Anstellungsverträge eine entsprechende Sprechklausel zur Anpassung der Bezüge vor. Da am 30. November 2013 Herr Eichner die Mitte der Amtszeit erreicht hat, wurde durch den Aufsichtsrat eine entsprechende Anpassung des Festgehaltes ab dem 1. Dezember 2013 beschlossen. Zum 1. Juli 2013 wurde zudem die Amtszeit von Frau Möller um weitere fünf Jahre verlängert.

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 stieg mit der Dauer der Tätigkeit, die Höchstgrenze wurde 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. Januar 2007 neu eingetretene Vorstandsmitglieder erhalten einen festen jährlichen Zuschuss zum Aufbau einer Altersversorgung. Alternativ dazu können die Vorstandsmitglieder seit dem Berichtsjahr eine Versorgungsmöglichkeit in Form des Durchführungsweges durch eine rückgedeckte Unterstützungskasse in Anspruch nehmen.

Gemäß Ziffer 4.2.5 des Deutschen Corporate Governance Kodex sind in den Jahren 2012 und 2013 folgende Zuwendungen gewährt worden beziehungsweise Vergütungen geflossen:

	Uwe Eichner					
	Vorstandsvorsitzender					
	Eintritt 01.02.2007					
	Zuwendungen in EUR				Zufluss in EUR	
	2012	2013	2013 mind.	2013 max.	2012	2013
Festvergütung	170.000	170.567	170.567	170.567	170.000	170.567
Nebenleistungen	13.784	13.816	13.816	13.816	13.784	13.816
Sonstiges	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Summe fixe Anteile	195.784	196.383	196.383	196.383	195.784	196.383
Einjährige variable Vergütung	20.818	20.818	0	31.227	22.366 *	18.744 **
Mehrjährige variable Vergütung	0	32.562	0	32.562	9.769	19.537
davon für 2011-2013	0	32.562	0	32.562	9.769	9.769
davon für 2012-2014	0	0	0	0	0	9.769
Sonstige Tantieme	0	17.000	0	17.000	0	0
Summe variable Anteile	20.818	70.380	0	80.789	32.135	38.281
Versorgungsaufwand	88.784	88.782	88.782	88.782	88.784	88.782
Gesamtvergütung	305.386	355.545	285.165	365.954	316.702	323.446

* Abzug von EUR 4.174 auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten gemäß Vorstandsvertrag

** Abzug von EUR 7.847 auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten gemäß Vorstandsvertrag

	Kathrin Möller					
	Vorstandsmitglied					
	Eintritt 01.01.2009					
	Zuwendungen in EUR				Zufluss in EUR	
	2012	2013	2013 mind.	2013 max.	2012	2013
Festvergütung	164.800	167.400	167.400	167.400	164.800	167.400
Nebenleistungen	11.449	11.438	11.438	11.438	11.449	11.438
Summe fixe Anteile	176.249	178.838	178.838	178.838	176.249	178.838
Einjährige variable Vergütung	20.181	20.181	0	30.272	25.354	25.778
Mehrfährige variable Vergütung	0	31.106	0	31.106	9.332	18.802
davon für 2011-2013	0	31.106	0	31.106	9.332	9.332
davon für 2012-2014	0	0	0	0	0	9.470
Sonstige Tantieme	0	16.480	0	16.480	0	0
Summe variable Anteile	20.181	67.767	0	77.858	34.686	44.580
Versorgungsaufwand	39.538	66.236	66.236	66.236	39.538	66.236
Gesamtvergütung	235.969	312.841	245.074	322.932	250.473	289.653

	Sybille Wegerich					
	Vorstandsmitglied					
	Eintritt 01.01.2010					
	Zuwendungen in EUR				Zufluss in EUR	
	2012	2013	2013 min	2013 max	2012	2013
Festvergütung	164.000	168.000	168.000	168.000	164.000	168.000
Nebenleistungen	11.345	11.985	11.985	11.985	11.345	11.985
Summe fixe Anteile	175.345	179.985	179.985	179.985	175.345	179.985
Einjährige variable Vergütung	19.594		0		24.979	26.278
Mehrfährige variable Vergütung	0		0		9.194	18.618
davon für 2011-2013	0		0		9.194	9.194
davon für 2012-2014	0		0		0	9.424
Sonstige Tantieme	0		0		0	0
Summe variable Anteile	19.594		0		34.173	44.896
Versorgungsaufwand	52.601	54.874	54.874	54.874	52.601	54.874
Gesamtvergütung	247.540	234.859	234.859	234.859	262.119	279.754

Im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des Vorstandsmitglieds Sybille Wegerich wurde eine Aufhebungsvereinbarung getroffen. Hiernach erhält Frau Wegerich bis zu ihrem Ausscheiden am 30.06.2014 die vertraglichen Festbezüge. Weiterhin hat Frau Wegerich Ansprüche auf quantitative und qualitative variable Bezüge einschließlich der variablen Bezüge mit dreijähriger Bemessungsgrundlage für die Zeiträume 2011–2013, 2012–2014, 2013–2015 und 2014–2016 von insgesamt EUR 110.000,00 brutto. Weitere Ansprüche auf variable Vergütungen bestehen nicht. Die auf die variable Vergütung für 2013 erhaltenen Abschlagszahlungen auf die variablen Bezüge mit dreijähriger Bemessungsgrundlage in Höhe von EUR 18.617,69 werden auf den in 2014 auszahlenden Anspruch nicht angerechnet.

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 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 12. März 2014

Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung beraten, überwachte kontinuierlich die Führung der Geschäfte und war in alle wesentlichen Entscheidungen direkt eingebunden.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wirtschaftliche und finanzielle Situation sowie die Entwicklung des Unternehmens. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand grundsätzliche Fragen der Geschäfts- und Unternehmenspolitik, der Unternehmensstrategie, der finanziellen Entwicklung und der Ertragslage der Gesellschaft sowie Fragen zu Geschäften erörtert, die für die Gesellschaft von Bedeutung sind.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigen Abständen Themen und Fragen von wesentlicher Bedeutung erörtert und abgestimmt. Außerdem haben sich die Vorsitzenden der Ausschüsse auch außerhalb von Gremiensitzungen mit dem Vorstand fachlich ausgetauscht.

Die Zusammenarbeit zwischen diesen Organen ist in der Geschäftsordnung Aufsichtsrat und Geschäftsordnung Vorstand festgehalten.

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden sieben Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Vorstand ausführlich und zeitnah über den aktuellen Geschäftsverlauf berichtet hat. Besonders die Strategie, die wirtschaftliche Lage und die Entwicklungen waren Bestandteil der Berichte des Vorstandes an den Aufsichtsrat. Zustimmungspflichtige Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat, soweit es erforderlich war, Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben im Aufsichtsratsplenium jeweils regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtet.

Kein Mitglied des Aufsichtsrates hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen und teilweise tagte der Aufsichtsrat bei Bedarf ohne den Vorstand.

In der ersten Aufsichtsratssitzung des Jahres am 19. Februar 2013 wurde der Vorstandsvertrag von Kathrin Möller beraten und diesem zugestimmt. Herr Pörschke wurde als Mitglied zum Finanz- und Prüfungsausschuss in Nachfolge von Frau Röhl gewählt. Weiterhin wurde die Dividendenerhöhung auf 1 € pro Aktie auf den Jahresüberschuss 2012 beschlossen. Der Aktienrückkauf wurde erörtert und beschlossen, Investitionsentscheidungen wurden zugestimmt sowie die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG diskutiert und verabschiedet. Abschließend wurde der Vorstand ermächtigt in einem Bieterverfahren für Grundstücke in Köln-Sülz teilzunehmen.

Themen der Aufsichtsratssitzung vom 18. März 2013 waren unter anderem die variable Vergütung des Vorstandes für das abgelaufene Geschäftsjahr. Der Aufsichtsrat hat sich daraufhin ausführlich mit den Tantiemezielen für das Jahr 2013 im Einklang mit dem VorstAG auseinandergesetzt und nach Empfehlung des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und Strategie hierüber beschlossen. Darüber hinaus wurden der Jahresabschluss der GAG Immobilien AG sowie der einzelnen Konzerngesellschaften und die Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert. Ebenso wurden die Tagesordnung und die Beschlussvorlagen der Hauptversammlung diskutiert und verabschiedet. Zudem wurde über die Ausübung der Gesellschafterrechte in den Gesellschafterversammlungen der Tochtergesellschaften Beschluss gefasst.

Den Veränderungen der Zusammensetzung des Aufsichtsrates durch die Niederlegung des Mandats von Frau Kröger und die Entsendung von Herrn Michael Frenzel in den Aufsichtsrat, folgte in der Aufsichtsratssitzung vom 19. April 2013 die partielle Neuwahl der Ausschüsse. Herr Zimmermann wurde zum Mitglied des Finanz- und Prüfungsausschusses gewählt und Herr Frenzel zum Mitglied des Personalausschusses und des Bauausschusses. Zudem wurden die Ergebnisse des Aktienrückkaufs eingehend erörtert. Anlässlich des 10-jährigen Bestehens des Programms „Mieter werden Eigentümer“, wurden die bisherigen Ergebnisse des Programms besprochen.

GAG Konzern

In der Aufsichtsratssitzung am Tag der Hauptversammlung am 24. Mai 2013 wurde anhand des Berichtes des Vorstandes an den Aufsichtsrat über die aktuelle Geschäftsentwicklung ausführlich gesprochen. Zudem war die Rückabwicklung der Sale-and-lease-back Transaktion zentrales Thema der Sitzung. Hier wurde ausführlich über die Schritte der Rückabwicklung gesprochen.

Am 13. September 2013 wurde der Aufsichtsrat über den weiteren Ablauf der Rückabwicklung der Sale-and-lease-back Transaktion informiert. Anschließend wurde über das Verfahren zur Genehmigung von Grundstücksankäufen durch den Aufsichtsrat sowie dem Kauf von Grundstücken in Köln-Meschenich, Köln-Kalk, Köln-Ehrenfeld sowie in Köln-Bickendorf zugestimmt. Zudem wurden Investitionsmaßnahmen des Unternehmens besprochen.

Am 16. September 2013 erfolgte eine Informationsfahrt des Aufsichtsrates durch die Bestände des Unternehmens. Schwerpunkt waren hier die Bestände des Unternehmens in Wesseling.

Die Aufsichtsratssitzung am 14. Oktober 2013 behandelte die Ergebnisse des unternehmensinternen Fordeungsmanagements. Zudem wurden die Wirtschaftspläne 2014-2018 beschlossen und die voraussichtlichen Jahresergebnisse des GAG-Konzerns und seiner Gesellschaften erörtert und beschlossen. Weiterhin wurde eine Ankaufsmaßnahme in Köln-Porz genehmigt. Auch die Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex im Jahre 2013 waren Thema dieser Aufsichtsratssitzung.

In der letzten Aufsichtsratssitzung des Jahres 2013 am 6. Dezember wurde über die Einführung eines Altersversorgungsmodells für den Vorstand ausführlich beraten und anschließend entschieden. Die weitere Vorgehensweise zur Rückabwicklung der Sale-and-lease-back Transaktion und die daraus folgenden notwendigen Anpassungen von Verträgen wurden zudem besprochen und beschlossen. Weiterhin erhielt der Aufsichtsrat einen ausführlichen Bericht des Vorstands über die Unternehmensentwicklung und aktuelle Sachthemen innerhalb der Fachbereiche. Der Ankauf von Grundstücken unter anderem auch für die neue Verwaltung der GAG sowie Investitionsentscheidungen waren weitere Themen dieser Sitzung. Anschließend wurde das Thema Effizienzprüfung des Aufsichtsrates sowie die Terminplanung für das Jahr 2014 besprochen.

Arbeit der Ausschüsse

Um eine ausgewogene fachliche Beratung einerseits sowie eine effiziente Kontrolle andererseits zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat insgesamt vier Ausschüsse gebildet: den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, den Finanz- und Prüfungsausschuss, den Personalausschuss und den Bauausschuss. Die Mitglieder und Vorsitzenden der Ausschüsse sind in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB angegeben. Der Vorsitzende des Finanz- und Prüfungsausschusses, Herr Dr. Rips, erfüllt die Voraussetzungen gem. § 100 Abs. 5 AktG.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie tagte im Berichtszeitraum insgesamt sechsmal. Er bereitete die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates zu dem Vorstandsvertrag mit Frau Möller, die Tantieme 2012 und Ziele der Vorstandsmitglieder für das Jahr 2013 vor. Ferner wurden die Nebentätigkeiten und Ämter der Vorstandsmitglieder zur Kenntnis genommen und genehmigt. Ebenso wurde der Ausschuss über die turnusmäßige Ausschreibung des Versicherungsmaklers informiert. Weiterhin wurde das Altersversorgungsmodell für den Vorstand beraten und für die Entscheidung des Aufsichtsratsplenums vorbereitet.

Der Finanz- und Prüfungsausschuss kam im Berichtszeitraum insgesamt fünfmal zusammen. Hier wurden insbesondere die Jahresabschlüsse und Prüfungsberichte erörtert. Weiterhin befasste sich der Ausschuss mit den Zwischenmitteilungen und dem Halbjahresfinanzbericht. Zudem wurden Investitions- und Ankaufsmaßnahmen für den Aufsichtsrat vorgeprüft. Auch der Aktienrückkauf sowie die Rückabwicklung der Sale-and-lease-back Transaktion mit den dazugehörigen Vertragsänderungen wurden regelmäßig im Ausschuss diskutiert. Die Vorprüfung der Wirtschaftspläne 2014-2018, sowie die Erörterung über den Sachstand des Compliance Managementsystems fanden im Finanz- und Prüfungsausschuss statt. Zudem wurden die steuerlichen Aufgabenstellungen und Ziele des Konzerns beraten.

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr zweimal getagt. Die Themen der Sitzungen betrafen neben der personellen Besetzung der Abteilung EDV, die Schulungen der Mitarbeiter sowie die Einführung des digitalen Dokumentenmanagementsystems im Unternehmen. Weiterhin wurde Herr Gräber als neuen Vorsitzenden des Personalausschusses gewählt. Das Beurteilungssystem für die bestehenden Führungskräfte sowie das Programm zur Förderung der potenziellen Fach- und Führungskräfte des Unternehmens waren weitere Themen im Ausschuss. Zudem wurde ein neues Ausbildungskonzept für die Ausbildung zum Immobilienkaufmann/ zur Immobilienkauffrau vorgestellt. Ebenso war der Sachstand zum Gratifikationskonzept für tarifliche Mitarbeiter Thema des Ausschusses. Ferner wurde über den aktuellen Krankheitsstand im Unternehmen gesprochen.

GAG Konzern

Der Bauausschuss kam im Berichtszeitraum zweimal zusammen. Die Mitglieder beschäftigten sich hier mit den Baufortschritten der Projekte im Waldbadviertel, Grüner Weg sowie Eltzhof in Köln-Wahn. Weiterhin wurde die Strategie zur Grundstücksakquirierung erörtert sowie die Planungen der Bau- und Modernisierungsprojekte in den aktuellen Wirtschaftsplänen besprochen.

Die Vorsitzenden der Ausschüsse berichteten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen und erläuterten die für die Aufsichtsratssitzungen vorbereiteten Beschlüsse ausführlich.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich darüber hinaus mit den Fragestellungen der Corporate Governance beschäftigt und dabei die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erörtert. Vorstand und Aufsichtsrat haben die gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß §161 AktG verabschiedet. Die Entsprechenserklärung ist sowohl im Corporate Governance Bericht enthalten, als auch auf der Internetseite der Gesellschaft zur Einsicht bereitgestellt. Den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex wurde mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung aufgeführten Punkte gefolgt. Interessenkonflikte von Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitgliedern sind dem Aufsichtsrat nicht bekannt.

Auch das Thema Diversity ist bei der GAG von Bedeutung. 26,67 % der Aufsichtsratsmitglieder sind Frauen. Im Vorstand sind es 66,67 %.

Weitere Ausführungen zum Thema Corporate Governance finden sich im gemeinsamen Corporate Governance-Bericht des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Jahres- und Konzernabschluss 2013

Die KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2013 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2013 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden unter Beachtung der HGB-Grundsätze aufgestellt. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden gemäß § 315a HGB auf der Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenommen. Außerdem wurde gemäß § 20 der Satzung eine Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 HGrG durchgeführt.

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 24. März 2014 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates vom 24. März 2014 jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtet über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zu Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und des Konzerns sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden vom Aufsichtsrat nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss vom 24. März 2014 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der darin wiedergegebenen Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens wurde zugestimmt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da er nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt ist, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Den vom Vorstand nach § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) hat der Abschlussprüfer ebenfalls geprüft. Der Abschlussprüfer hat diesem Bericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Aufsichtsrat haben den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Abhängigkeitsbericht und der Abhängigkeitsprüfungsbericht waren Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 24. März 2014 und des Aufsichtsrates am 24. März 2014. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlussklärung des Vorstands und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Zum 18.3.2013 legte Frau Kröger ihr Mandat im Aufsichtsrat nieder. An ihrer Stelle wurde am 19.3.2013 Herr Michael Frenzel vom Rat der Stadt Köln in den Aufsichtsrat gewählt. Am 30.06.2013 endete das Arbeitsverhältnis von Herrn Thorsten Pörschke mit der GAG Immobilien AG und damit einhergehend die Mitgliedschaft als Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG. An seiner Stelle wurde am 5.6.2013 ein neuer Vertreter durch die Arbeitnehmer gewählt. Herr Bernd Gräber ist seit dieser Wahl neues Mitglied im Aufsichtsrat. Daneben gab es im Jahr 2013 im Vorstand und im Aufsichtsrat keine personellen Veränderungen.

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

Köln, den 24. März 2014

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

GAG Konzern

Konzernabschluss

Gesamtergebnisrechnung

Bilanz

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Kapitalflussrechnung

Anhang

Gesamtergebnisrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

	Anhang	2013 EUR	2012 TEUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	3.15, 4.1	296.778.746,40	288.078
aus Verkauf von Grundstücken	3.15, 4.1	17.708.563,97	8.320
aus Betreuungstätigkeit	3.15, 4.1	1.371.484,32	1.450
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.15, 4.1	1.226.206,12	1.364
		317.085.000,81	299.212
Bestandsveränderungen	4.2	-2.491.294,46	4.368
Sonstige betriebliche Erträge	3.15, 4.4	22.480.374,69	21.888
Materialaufwand			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.5	-128.651.606,41	-129.982
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.5	-13.205.174,89	-12.535
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.5	-152.406,89	-343
		-142.009.188,19	-142.860
Zuwendungen an Arbeitnehmer			
Löhne und Gehälter	4.6	-23.966.574,66	-22.269
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.6	-7.575.080,66	-7.546
		-31.541.655,32	-29.815
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-22.420.017,00	-24.057
EBITDA			
		141.103.220,53	128.736
Aufwand für planmäßige Abschreibungen	4.8	-50.205.821,43	-49.176
Wertminderungsaufwand	3.5, 4.8	-20.208,03	-1.439
EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen)		90.877.191,07	78.121
Ergebnis aus at Equity bewerteten Finanzanlagen	4.9	-72.501,98	-142
Finanzergebnis			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	4.10	12.438,76	15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.10	1.087.262,86	1.183
Finanzierungsaufwendungen	4.10	-52.964.389,18	-58.950
		-51.864.687,56	-57.752
Ergebnis vor Steueraufwendungen		38.940.001,53	20.227
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
tatsächliche Steuern	4.11	-2.124.597,67	-168
latente Steuern	3.7, 4.11	7.028.643,54	2.285
		4.904.045,87	2.117
Konzernergebnis		43.844.047,40	22.344
Sonstiges Ergebnis			
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert wurden oder werden können			
Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste		696.703,00	-8.940
Veränderung des beizulegenden Zeitwertes eines Cashflow Hedge		579.720,23	100
Steuern auf das sonstige Ergebnis		345.356,46	851
		1.621.779,69	-7.989
Konzerngesamtergebnis		45.465.827,09	14.355
GAG Aktionären zustehendes Konzernergebnis	4.13	40.626.544,45	19.749
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	4.12	3.217.502,95	2.595
GAG Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.13	42.038.687,17	11.843
Minderheitsaktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.12	3.427.139,92	2.512
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie (in EUR)	4.13	2,45	1,18
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)	4.13	2,46	1,18
Dividende je Aktie (in EUR)	5.9	0,50	1,00

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	Anhang	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Investment Properties			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.2, 5.1	2.014.780.512,42	2.028.091
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.2, 5.1	42.383.654,86	40.585
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.2, 5.1	69.377,65	69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.2, 5.3	1.064.749,56	6.288
Anlagen im Bau	3.2, 5.3	75.340.281,22	31.673
Bauvorbereitungskosten	3.2, 5.3	6.862.338,54	7.527
		2.140.500.914,25	2.114.233
Immaterielle Vermögenswerte	3.3, 5.2	132.673,00	1.206
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.4, 5.3	3.821.206,28	3.880
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.4, 5.3	922.618,90	949
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.4, 5.3	5.029.000,00	0
Technische Anlagen und Maschinen	3.4, 5.3	7.412.105,14	7.899
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.4, 5.3	1.865.713,94	2.102
		19.050.644,26	14.830
Finanzanlagen			
At Equity bewertete Finanzanlagen	3.6, 5.4	700.536,14	773
Sonstige Ausleihungen	3.6, 5.4	164.806,04	197
Andere Finanzanlagen	3.6, 5.4	15.494,26	15
		880.836,44	985
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Sonstige Vermögenswerte	3.6, 5.7	217.806,38	459
Latente Steuern			
	3.7, 5.5	29.684.000,00	22.310
		2.190.466.874,33	2.154.023
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.8, 5.6	3.147.131,24	8.750
Bauvorbereitungskosten	3.8, 5.6	0,00	1.563
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.8, 5.6	15.891.004,31	11.309
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.8, 5.6	523.367,67	326
Andere Vorräte	3.8, 5.6	41.464,79	66
		19.602.968,01	22.014
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Vermietung	3.6, 5.7	1.337.782,88	1.470
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.6, 5.7	418.707,33	548
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.6, 5.7	110.400,38	160
Sonstige Vermögenswerte	3.6, 5.7	32.120.233,44	32.877
Rechnungsabgrenzungsposten	5.7	115.626,71	179
		34.102.750,74	35.234
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.9, 5.8	30.241.035,99	31.987
		83.946.754,74	89.235
Bilanzsumme		2.274.413.629,07	2.243.258

Passiva

	Anhang	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.9	16.729.775,00	16.730
Kapitalrücklage	5.9	153.843.913,72	153.844
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.9	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	5.9	22.864.972,93	22.865
Rücklage aus IAS 19	5.9	-11.413.066,94	-12.477
Neubewertungsrücklage Cashflow Hedge	5.9	-596.554,63	-945
Andere Gewinnrücklagen	5.9	194.768.557,22	171.969
In Treuhand gegebene eigene Aktien	5.9	-186.406,93	-203
Eigene Anteile	5.9	-11.575.279,72	-11
Konzernbilanzgewinn	5.9	34.715.386,10	33.282
GAG Aktionären zustehendes Eigenkapital	5.9	400.071.622,14	385.974
Minderheitenanteile am Eigenkapital	3.10, 5.9	84.149.639,54	82.836
Summe Eigenkapital		484.221.261,68	468.810
Fremdkapital			
Langfristige Verpflichtungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	3.12, 5.10	1.289.210.439,31	1.346.018
Rückstellung für Pensionen	3.11, 5.11	45.908.919,95	46.993
Sonstige Rückstellungen	3.14, 5.16	1.075.768,36	2.224
Verbindlichkeiten aus Derivaten	3.12, 5.19	1.086.174,81	1.666
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.12, 5.13	1.646.079,04	1.743
Rechnungsabgrenzungsposten	3.12, 5.17	217.693.498,98	235.886
Summe langfristige Schulden		1.556.620.880,45	1.634.530
Kurzfristige Verpflichtungen			
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	3.10, 5.9	2.113.950,00	1.398
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	3.12, 5.10	144.546.261,99	56.928
Erhaltene Anzahlungen	3.13, 5.14	8.466.631,39	8.694
Passivüberhang aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten	3.1, 5.12	3.930.576,85	5.416
Andere Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.12, 5.12	29.849.327,63	29.987
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.12, 5.15	27.468.714,52	22.103
Steuerrückstellungen	5.16	1.912.260,00	312
Sonstige Rückstellungen	3.14, 5.16	5.973.754,22	5.359
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	3.12, 5.13	1.179.396,89	1.844
Rechnungsabgrenzungsposten	3.12, 5.17	8.130.613,45	7.877
Summe kurzfristige Schulden		233.571.486,94	139.918
Summe Fremdkapital		1.790.192.367,39	1.774.448
Bilanzsumme		2.274.413.629,07	2.243.258

Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2013

	Anhang	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Rücklage aus IAS 19 EUR	Neubewertungs-rücklage Cashflow Hedge EUR	Gewinnrücklagen (ohne eigene Anteile) EUR
Stand Jahresanfang 2012		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 inkl. Steuern	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
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9					
Einzug eigener Aktien	5.9					0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9					22.800.000,00
Ergebnis laufendes Jahr	5.9					
Sonstiges Ergebnis inkl. Steuern	5.9			1.063.890,07	348.252,65	
Konzerngesamtergebnis	5.9	0,00	0,00	1.063.890,07	348.252,65	0,00
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9					
Stand Jahresende 2013		16.729.775,00	153.843.913,72	11.413.066,94	-596.554,63	218.553.855,54

	Anhang	Eigene Anteile und in Treuhand gegebene eigene Aktien EUR	Konzernbilanz- gewinn EUR	GAG Aktionären zustehendes Eigenkapital EUR	Minderheitenanteile EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2012		-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
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9		-16.392.729,20	-16.392.729,20		-16.392.729,20
Erwerb eigener Aktien	5.9	-11.547.900,00		-11.547.900,00		-11.547.900,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9		-22.800.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	5.9		40.626.544,45	40.626.544,45	3.217.502,95	43.844.047,40
Sonstiges Ergebnis	5.9			1.412.142,72	209.636,97	1.621.779,69
Konzerngesamtergebnis	5.9	0,00	40.626.544,45	42.038.687,17	3.427.139,92	45.465.827,09
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9			0,00	-2.113.950,00	-2.113.950,00
Stand Jahresende 2013		-11.761.686,65	34.715.386,10	400.071.622,14	84.149.639,54	484.221.261,68

Kapitalflussrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Anhang	2013 TEUR	2012 TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen		38.940	20.227
+ Finanzergebnis		51.865	57.752
- Gezahlte Zinsen		-34.934	-38.387
+ Erhaltene Zinsen		1.100	1.199
+ Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		73	142
+ Abschreibungen		50.217	50.615
- Zuschreibungen		-1.512	-1.141
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		-14.703	-12.833
-/+ Gewinn/Verlust des atypischen stillen Gesellschafters		4.268	2.897
- Nicht zahlungswirksame Zuwendungen der öffentlichen Hand (s. 4.1)		-18.490	-19.832
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		1.558	1.315
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte		2.410	-6.224
-/+ Zunahme/Abnahme der Kundenforderungen		-800	-1.073
-/+ Zunahme/Abnahme andere Aktiva		617	-2.190
+/- Zunahme/Abnahme der langfristigen Verpflichtungen ohne Finanzschulden		-1.632	-454
+/- Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen		615	-4
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.570	136
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva		-2.102	1.514
+/- Cashflow aus Ertragsteuern		-524	-228
I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	6	82.536	53.431
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens und Investment Properties		19.207	18.541
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens		39	44
- Gezahlte Zinsen aus Aktivierung		-471	-450
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-18	-366
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Investment Properties		-82.164	-47.232
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-7	-25
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	6	-63.414	-29.488
- Bezahlte Dividenden		-16.393	-8.361
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter		-1.398	-1.398
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile		-11.548	0
+ Kreditaufnahme		211.099	110.735
- Tilgung von Darlehen		-202.628	-125.008
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6	-20.868	-24.032
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)		-1.746	-89
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01.	5.8	31.987	32.076
= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 31.12.	5.8	30.241	31.987

Anhangangaben zum Konzernabschluss Geschäftsjahr 2013

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

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
- 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 Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GAG SG	GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung
GBA	GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim
MGAG KG	Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG
MGAG GmbH	Mietmanagement-Verwaltungsgesellschaft der GAG GmbH
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
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 2013 aufgestellt. Überleitungsrechnungen oder Zwischenabschlüsse waren daher nicht erforderlich. Fremdwährungen waren zum Abschlussstichtag nicht umzurechnen.

Der Konzernabschluss der GAG Immobilien AG wurde für das Jahr 2013 in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Im Geschäftsjahr 2013 waren die nachfolgend aufgeführten, vom IASB herausgegebenen Verlautbarungen beziehungsweise die Änderung einer Verlautbarung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Amendments to IFRS 1 – Government Loans

Die Änderung betrifft die Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand zu einem unter dem Marktzins liegenden Zinssatz durch einen IFRS-Erstanwender. Für im Übergangszeitpunkt bestehende öffentliche Darlehen kann die Bewertung nach vorheriger Rechnungslegung beibehalten werden. Die Bewertungsregeln nach IAS 20.10A in Verbindung mit IAS 39 gelten somit nur für solche öffentlichen Darlehen, die nach dem Übergangszeitpunkt eingegangen werden.

Die Änderungen haben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG.

Amendments to IFRS 1 – Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-time Adopters

Durch diese Änderung des IFRS 1 sind die bislang verwendeten Verweise auf das Datum 1. Januar 2004 als fester Umstellungszeitpunkt durch „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“ ersetzt worden.

GAG Konzern

Darüber hinaus sind nun in IFRS 1 Regelungen für die Fälle aufgenommen worden, in denen ein Unternehmen einige Zeit die IFRS-Vorschriften nicht einhalten konnte, weil seine funktionale Währung einer Hyperinflation unterlag.

Die Änderungen haben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG.

Amendments to IFRS 7 – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities

Mit dieser Änderung zu IFRS 7 werden die Anhangangaben zu verrechneten und verrechenbaren Finanzinstrumenten erweitert.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GAG.

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 nunmehr den einheitlichen Vorgaben des IFRS 13 zu folgen; lediglich für IAS 17 und IFRS 2 gibt es weiter eigene Regelungen. Der Standard ersetzt und erweitert zudem die Angabepflichten hinsichtlich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in anderen IFRS.

Der Fair Value nach IFRS 13 ist als exit price definiert, das heißt als Preis, der erzielt werden würde durch den Verkauf eines Vermögenswertes beziehungsweise als Preis, der gezahlt werden müsste, um eine Schuld zu übertragen. Wie bereits bislang aus der Fair-Value-Bewertung finanzieller Vermögenswerte bekannt, wird ein dreistufiges Hierarchiesystem eingeführt, das bezüglich der Abhängigkeit von beobachtbaren Marktpreisen abgestuft ist.

In Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften des IFRS 13 hat die GAG die neuen Vorschriften zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert prospektiv angewendet und keine Vorjahresvergleichsinformationen für neue Angaben zur Verfügung gestellt. Ungeachtet dessen hatte die Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertungen der Vermögenswerte und Schulden des Konzerns.

Amendments to IAS 1 – Presentation of Items of Other Comprehensive Income

Dieses Amendment hat die Darstellung des sonstigen Ergebnisses in der Gesamtergebnisrechnung geändert. Die Posten des sonstigen Ergebnisses, die später unter bestimmten Bedingungen in die Gewinn- und Verlustrechnung reklassifiziert werden („recycling“), werden nunmehr separat von den Posten des sonstigen Ergebnisses dargestellt, die niemals reklassifiziert werden. Sofern die Posten brutto, das heißt ohne Saldierung mit Effekten aus latenten Steuern ausgewiesen sind, werden die latenten Steuern nunmehr nicht mehr in einer Summe ausgewiesen, sondern den beiden Gruppen von Posten zugeordnet.

Die Änderung ist in der Gesamtergebnisrechnung der GAG umgesetzt worden, Vergleichsinformationen wurden entsprechend angepasst.

Amendments to IAS 12 – Recovery of underlying assets

Bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist es oftmals schwierig zu beurteilen, ob sich bestehende temporäre steuerliche Differenzen im Rahmen der fortgeführten Nutzung oder im Zuge einer Veräußerung umkehren. Mit der Änderung des IAS 12 ist nun klargestellt geworden, dass die Bewertung der latenten Steuern auf Basis der widerlegbaren Vermutung zu erfolgen hat, dass die Umkehrung durch Veräußerung erfolgt.

Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GAG.

IAS 19 – Employee Benefits (revised 2011)

Die GAG hat die entsprechenden Änderungen bereits im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 vorzeitig angewendet.

IFRIC 20 – Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine

Mit dieser Interpretation wurde die Bilanzierung von Abraumkosten im Tagebergbau vereinheitlicht. Wenn erwartungsgemäß aus der weiteren Nutzung von Abraum Erlöse realisiert werden, sind die zuordenbaren Kosten der Abraumbeseitigung als Vorrat gemäß IAS 2 zu bilanzieren. Daneben entsteht ein immaterieller Vermögenswert, der zusammen mit dem Vermögenswert „Tagebergbau“ zu aktivieren ist, wenn der Zugang

GAG Konzern

zu weiteren Bodenschätzen verbessert wird und die in der Interpretation definierten Voraussetzungen erfüllt sind. Dieser Vermögenswert ist über die erwartete Nutzungsdauer abzuschreiben.

Die Änderungen haben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG.

Improvements to IFRS 2009–2011

Im Rahmen des *annual improvement project* wurden Änderungen an fünf Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf die Bilanzierung, den Ansatz, die Bewertung sowie auf Anhangangaben. Betroffen sind die Standards IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 und IFRS 1.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GAG.

Im Folgenden werden die neuen Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre mit Beginn nach dem 31. Dezember 2013 anwendbar sind und die bei Erstellung dieses Konzernabschlusses nicht angewandt wurden, aufgeführt, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben können:

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 Beherrschung gegeben, wenn das potenzielle Mutterunternehmen die Entscheidungsgewalt auf Grund von Stimmrechten oder anderen Rechten über das potenzielle Tochterunternehmen hat, es an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Tochterunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. IFRS 10 ist – mit bestimmten Ausnahmen – retrospektiv anzuwenden.

Der neue Standard wird nur bei zukünftigen Unternehmenstransaktionen eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG haben. Solche Transaktionen sind aus heutiger Sicht nicht absehbar.

IFRS 11 – Joint Arrangements

Mit IFRS 11 wird die Bilanzierung von gemeinsamen Vereinbarungen (Joint Arrangements) neu geregelt. Nach dem neuen Konzept ist zu entscheiden, ob eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) oder ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) vorliegt. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit liegt vor, wenn die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Verbindlichkeiten haben. Die einzelnen Rechte und Verpflichtungen werden anteilig im Konzernabschluss bilanziert. In einem Gemeinschaftsunternehmen haben die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien dagegen Rechte am Nettovermögen. Dieses Recht wird durch Anwendung der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet, das Wahlrecht zur quotalen Einbeziehung in den Konzernabschluss entfällt somit.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Für den Übergang zum Beispiel von der Quotenkonsolidierung auf die Equity-Methode bestehen spezifische Übergangsvorschriften.

Der neue Standard wird nur bei zukünftigen Unternehmenstransaktionen eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG haben. Solche Transaktionen sind aus heutiger Sicht nicht absehbar.

IFRS 12 – Disclosure of Interests 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.

Die GAG prüft derzeit die möglichen Auswirkungen des geänderten Standards.

GAG Konzern

Amendments to IAS 32 – 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.

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

Die GAG prüft derzeit die möglichen Auswirkungen des geänderten Standards.

Amendment to IAS 36 – Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets

Im Zuge einer Folgeänderung aus IFRS 13 *Bemessung des beizulegenden Zeitwerts* wurde eine neue Pflichtangabe zum Goodwill-Impairment-Test nach IAS 36 eingeführt: Es ist der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anzugeben, unabhängig davon, ob tatsächlich eine Wertminderung vorgenommen wurde. Da diese Anhangangabe unbeabsichtigt eingeführt wurde, wird sie mit diesem Amendment aus Mai 2013 wieder gestrichen.

Andererseits ergeben sich aus diesem Amendment zusätzliche Angaben, wenn eine Wertminderung tatsächlich vorgenommen wurde und der erzielbare Betrag auf Basis eines beizulegenden Zeitwerts ermittelt wurde. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Die GAG prüft derzeit die möglichen Auswirkungen des geänderten Standards.

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 12. März 2014 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 sind verbundene Unternehmen sowie Zweckgesellschaften, die von einer Muttergesellschaft beherrscht werden.

Alle Tochterunternehmen werden im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Im Vorjahr war die MGAG KG als Zweckgesellschaft über SIC 12 bereits vollkonsolidiert worden.

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

2.2 Konsolidierungskreis

Tochterunternehmen

Der GAG Konzern umfasst zum 31. Dezember 2013 die folgenden in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen und Beteiligungsverhältnisse:

	Konsolidierungsmethode	Gezeichnetes	Gezeichnetes	Beteiligung	bei	Ergebnis	Ergebnis
		Kapital 2013	Kapital 2012	(2)		2013	2012
		TEUR	TEUR	%	TEUR		TEUR
GAG		16.730	16.730				
Grubo	Vollkonsolidierung	92.000	92.000	62	GAG	9.953	3.467
GBA	Vollkonsolidierung	100	100	90	GAG	13	-447
				10	Grubo		
GAG SG	Vollkonsolidierung	25	25	100	GAG	-953	249
mk	Equity-Methode	2.100	2.100	25	Grubo	-290	-567
MGAG							
KG	Vollkonsolidierung	(1) 26	(1) 26	(3) 100	GAG	7	5

- (1) Haftkapital des Kommanditisten
- (2) mit Ausnahme der MGAG KG unverändert zum Vorjahr
- (3) im Vorjahr unter Berücksichtigung des stillen Gesellschafters 0,17%

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.

Die MGAG KG 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 verblieben bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise des Gesellschaftsvertrages und der sonstigen Verträge bei der GAG. Die Gesellschaft galt daher bislang als Zweckgesellschaft (SPE) und wurde deshalb im Rahmen der vorausgegangenen IFRS-Konzernabschlüsse vollkonsolidiert. 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.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 wurde die Sale-and-lease-back-Konstruktion beendet und der stille Gesellschafter ausbezahlt. Mit Wirkung vom 30. Dezember 2013 hält die GAG 100% der Anteile an der MGAG KG. Auf Grund der schon bisher erfolgten Vollkonsolidierung als Folge der Zuordnung aller Chancen und Risiken bei der GAG hat diese gesellschaftliche Veränderung keine Auswirkung auf die Konsolidierung der MGAG KG.

Die im Zuge der vorgenannten Transaktion ebenfalls übernommene MGAG GmbH als bisherige Komplementär-GmbH der MGAG KG wurde nicht konsolidiert, da diese kurzfristig in 2014 in der Gruppe verschmolzen werden soll. Der Ausweis dieser Gesellschaftsanteile erfolgt unter den sonstigen Vermögenswerten.

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	2013		2012	
	%	Stückaktien	%	Stückaktien
Stadt Köln	88,21	14.756.630,00	88,21	14.756.630,00
Treuhänder (Mieteraktien)	2,27	379.237,00	2,46	412.205,00
Ernst-Cassel-Stiftung	4,16	696.280,00	4,16	696.280,00
Eigene Aktien	2,10	351.792,00	0,14	22.724,00
Sonstige Aktionäre	3,26	545.836,00	5,03	841.936,00
Grundkapital GAG	100,00	16.729.775,00	100,00	16.729.775

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

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 (unverändert zum Vorjahr):

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 2013 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. Ermessensausübungen, Schätzungen und Annahmen sind insbesondere erforderlich bei

GAG Konzern

- 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)
- der Bewertung der Darlehensverbindlichkeiten/passiven Rechnungsabgrenzungsposten (Ziffern 5.10 und 5.17)

Wesentlichste Ermessensausübung mit Einfluss auf den Konzernabschluss ist die Wahl der Anschaffungskostenmethode für die Bilanzierung der Investment Properties.

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

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:

	2013	2012
Eigenkapital (TEUR)	484.221	468.810
Bilanzsumme (TEUR)	2.274.414	2.243.258
Eigenkapitalquote (%)	21,3	20,9

Der GAG Konzern unterliegt keinen externen Kapitalerfordernissen.

Im Berichtsjahr handelt es sich bei Fremdkapitalaufnahmen im Wesentlichen um zinssubventionierte Wohnbaudarlehen des Landes NRW, zinssubventionierte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und um Kapitalmarktdarlehen mit einer mindestens zehnjährigen Zinssicherung. Der Zins für Fremdkapital lag hierbei im Berichtszeitraum erneut auf niedrigem Niveau.

Zur weiteren Verbreiterung der Finanzierungsbasis der GAG Unternehmensgruppe konnten einzelne Bankverbindungen wesentlich intensiviert werden und es konnte wiederum ein neuer Finanzierungspartner gewonnen werden.

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 auf Basis einer rollierenden Zölf-Monats- und einer fünfjährigen Finanzplanung.

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 4.1.

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.

GAG Konzern

Die Herstellungskosten enthalten neben den Einzelkosten angemessene Anteile der zurechenbaren Gemeinkosten und Nebenkosten. Fremdkapitalzinsen werden aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen und der Bautätigkeit zuzuordnen sind. 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 IFRS 13 und den internationalen Bewertungsstandards wird eine Bewertung je Gebäude durch Abzinsung der zu erwartenden zukünftigen Einzahlungsüberschüsse nach der DCF-Methode vorgenommen. Alle Investment Properties sind der Stufe 3 im Sinne des IFRS 13.93 (b) zuzuordnen. 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 Marktmieten orientieren sich am Kölner Mietspiegel 2013 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 herbeigeführte Erlösschmälerung ist (z. B. bei Entmietung für Modernisierungsvorhaben). Die Erlösschmälerung setzt sich aus objektgenauen Leerständen und Mietpreinsnachlässen 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 2013 auf 2,95% (Vorjahr: 3,15%) 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.

GAG Konzern

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 zum 31. Dezember 2013 4,19% (Vorjahr: 4,58%).

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.

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.

GAG Konzern

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 Zahlungsströmen 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 Vermögenswerts/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 bestimmbar 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.

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 Zahlungsmitteläquivalente

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

GAG Konzern

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.

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 erfolgen 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 der Zinsverbilligung 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 substanziiell betroffenen Bilanz-/GuV-Position ausgewiesen.

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 aufgezinnt (IAS 37.45).

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.

GAG Konzern

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 Lieferungen und Leistungen 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 der Zinsverbilligung 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

Umsatzerlöse differenzieren sich wie folgt:

	2013 EUR	2012 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	296.778.746,40	288.078.432,94
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	17.708.563,97	8.319.633,97
Übrige Umsatzerlöse	2.597.690,44	2.814.053,77
Gesamt	317.085.000,81	299.212.120,68

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2013 EUR	2012 EUR
Sollmieten	205.947.330,97	202.422.283,27
Erlöse aus Umlagen	79.197.087,32	76.499.107,88
Zwischensumme	285.144.418,29	278.921.391,15
abzüglich Erlösschmälerungen	-12.649.647,52	-15.451.706,64
Aufwendungsbeihilfen und -zuschüsse der Stadt Köln	159.609,00	295.386,95
Mietererstattungen aus weiterbelasteten Instandhaltungskosten	996.606,14	1.045.314,51
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag der Stadt Köln	3.599.891,66	2.110.814,28
Zuwendungen der öffentlichen Hand	18.489.928,23	19.832.487,73
Übrige Umsatzerlöse	1.037.940,60	1.324.744,96
Gesamt	296.778.746,40	288.078.432,94

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

4.2 Bestandsveränderungen

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

	2013 EUR	2012 EUR
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	14.708.392,02	12.898.988,76
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	3.996.852,88	4.655.049,72
Erträge aus Wertaufholungen	1.512.001,25	1.140.877,79
Übrige sonstige Erträge	2.263.128,54	3.193.433,55
Sonstige betriebliche Erträge	22.480.374,69	21.888.349,82

Bei den Erträgen aus Wertaufholungen handelt es sich um Zuschreibungen von Investment Properties, die in Vorjahren wertgemindert wurden. Da der erzielbare Betrag auf Grund von Änderungen der Bewertungsparameter gestiegen ist, ist der Grund für die Wertminderung ganz oder teilweise entfallen.

4.5 Materialaufwand

	2013 EUR	2012 EUR
Betriebskosten	51.234.205,58	47.408.533,67
Heizkosten	18.390.856,31	21.349.643,35
Hausgelder WEG	3.464.145,94	2.871.407,09
Gesamte Betriebskosten	73.089.207,83	71.629.584,11
Instandhaltungskosten		
Periodische Instandhaltung	15.298.152,78	14.452.496,22
Laufende Instandhaltung	19.371.876,15	18.562.113,02
Modernisierungskosten	4.487.980,50	8.649.102,05
Durch Versicherungsschäden angefallene Kosten	3.960.413,75	3.974.828,96
Schönheitsreparaturen	2.370.422,38	2.313.470,47
Gesamte Instandhaltungskosten	45.488.845,56	47.952.010,72
Übrige Aufwendungen		
Pachtaufwendungen	1.103.093,73	916.054,22
Grundsteuer	7.531.097,85	7.732.835,09
Sonstige Aufwendungen	1.439.361,44	1.751.482,65
Gesamte übrige Aufwendungen	10.073.553,02	10.400.371,96
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	128.651.606,41	129.981.966,79
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.205.174,89	12.535.283,51
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	152.406,89	343.112,80
Gesamter Materialaufwand	142.009.188,19	142.860.363,10

4.6 Zuwendungen an Arbeitnehmer

	2013 EUR	2012 EUR
Löhne, Gehälter und Bezüge	23.966.574,66	22.269.153,39
Aufwendungen für Altersversorgung	3.530.075,92	3.688.702,52
Soziale Abgaben	4.045.004,74	3.857.330,35
	31.541.655,32	29.815.186,26

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten folgenden Pensionsaufwand:

	2013 EUR	2012 EUR
Laufender Dienstzeitaufwand	519.222	369.543
Zinsaufwand	1.335.289	1.641.556
Gesamtaufwand der Periode	1.854.511	2.011.099

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) (vgl. Ziffer 5.11).

Im Konzernverbund der GAG waren zum 31. Dezember 2013 insgesamt 449 (Vorjahr: 447) Mitarbeiter(innen) beschäftigt, davon sind 352 (Vorjahr: 345) kaufmännische Angestellte und 97 (Vorjahr: 102) gewerbliche. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter(innen) 448 (Vorjahr: 441), aufgeteilt in Angestellte (348, Vorjahr: 334) und gewerbliche Arbeitnehmer(innen) (100, Vorjahr: 107). Hierin sind 63 (Vorjahr: 61) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich elf (Vorjahr: zehn) Auszubildende beschäftigt.

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2013 EUR	2012 EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.764.324,54	1.914.630,34
Prüfungs- und Beratungskosten, Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	3.312.286,52	3.860.895,39
Abbruchkosten	827.899,55	2.047.024,18
Vertriebskosten für Bestandsgrundstücke	3.671.881,06	2.998.670,73
Externe Datenverarbeitungskosten	1.603.920,05	1.536.726,66
Raumkosten, Sachversicherung und Reparaturen der Büroeinrichtung	437.863,90	2.111.890,33
Gewinnanteil stiller Gesellschafter	4.267.937,81	2.896.522,51
Verschiedene Aufwendungen	6.533.903,57	6.690.375,19
Gesamt	22.420.017,00	24.056.735,33

Im Berichtsjahr wurden TEUR 1.834 (Vorjahr: 1.432) 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:

	2013 EUR	2012 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	1.091.752,24	1.094.869,73
Abschreibungen auf Investment Properties und Sachanlagen		
Gebäude	47.939.581,16	46.928.553,45
Technische Anlagen und Maschinen	487.039,24	484.234,48
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	687.448,79	668.338,31
Gesamte planmäßige Abschreibungen	50.205.821,43	49.175.995,97

Wertminderungsaufwand

Im Berichtsjahr entstand ein Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 1.439). Buchwerte von Abrissobjekten werden mit EUR 0 angesetzt. Dies führte im laufenden Jahr nicht zu Wertminderungsaufwand (Vorjahr: TEUR 1.322). Wertberichtigungen auf die Buchwerte von Bestandsobjekten, die im Rahmen eines Impairmenttests vorgenommen wurden, sind in diesem Jahr nicht erfolgt (Vorjahr: TEUR 101). Außerplanmäßige Abschreibungen auf Maßnahmen, die nicht zur Durchführung gelangen, sind im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 11 erfolgt (Vorjahr: TEUR 0). Wertaufholungen auf wertgeminderte Investment Properties wurden in Höhe von TEUR 1.512 (Vorjahr: TEUR 1.141) vorgenommen vgl. Ziffer 4.4.

Wertberichtigungen auf die Buchwerte von Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden keine vorgenommen (Vorjahr: TEUR 16).

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 72.501,98 (Vorjahr: EUR 141.765,37).

4.10 Finanzergebnis

	2013 EUR	2012 EUR
Zinserträge aus Arbeitgeberdarlehen	12.228,76	15.160,69
Dividenden aus Geschäftsanteilen an Genossenschaften	210,00	421,50
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	12.438,76	15.582,19
Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten	786.553,73	833.466,65
Zinserträge aus Mietrückständen	4.689,22	6.495,81
Zinserträge aus Mietkautionen der Mieter	288.267,26	313.662,63
Übrige Zinserträge	7.752,65	29.628,26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.087.262,86	1.183.253,35
Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens	52.181.654,52	58.113.442,90
Sonstiger Zinsaufwand für Verbindlichkeiten Kreditinstitute	277.182,14	64.594,29
Zinsaufwand für Mietkautionen der Mieter	324.217,05	346.824,99
Sonstige Zinsaufwendungen	181.335,47	425.631,04
Finanzierungsaufwendungen	52.964.389,18	58.950.493,22
Finanzergebnis	-51.864.687,56	-57.751.657,68

Das Finanzergebnis verbesserte sich um TEUR 5.887 auf TEUR -51.865 (Vorjahr: TEUR -57.752). Dies resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahresergebnis berücksichtigten Einmalaufwendungen in Höhe von TEUR 2.424 aus der Amortisation von Geldbeschaffungskosten und den im Berichtsjahr vorgenommenen und umgesetzten Finanzierungsmaßnahmen.

4.11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

	2013 EUR	2012 EUR
Tatsächliche Steuern	-2.124.597,67	-168.004,85
Latente Steuern auf temporäre Differenzen	5.860.643,54	4.760.981,00
Latente Steuern auf Verlustvorträge	1.168.000,00	-2.476.000,00
Effektive Ertragsteuern	4.904.045,87	2.116.976,15

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%).

GAG Konzern

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

	2013 EUR	2012 EUR
Steuersatz des Unternehmens	32,40%	32,40%
Ergebnis vor Ertragsteuern	38.940.001,53	20.227.307,05
Erwartete Ertragsteuern	12.616.560,50	6.553.647,48
Zuschreibung/Vornahme einer Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern	-7.028.643,54	-2.284.981,00
Steuerminderung durch in Vorperioden nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen	-7.502.721,21	-8.146.116,54
Gewerbesteuerliche Modifikationen	393.392,28	519.899,34
Kürzung Gewinnanteile	-31,52	-136,57
Hinzurechnung nicht abziehbarer Betriebsausgaben	96.428,82	149.373,77
Steuerermehrung durch Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge	0,00	1.733.305,00
Steuerminderung durch in Vorperioden nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	-2.917.984,02	0,00
Steuern für Vorjahre	-587,09	-92.343,83
Sonstige Steuereffekte	-560.460,09	-549.623,80
Effektive Ertragsteuern	-4.904.045,87	-2.116.976,15

Der Ertrag aus der Erhöhung der aktiven latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 7.029 (Vorjahr: TEUR 2.285). 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.

4.13 Ergebnis je Aktie

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.

GAG Konzern

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	2013	2012
	EUR	EUR
GAG Aktionären zustehendes Konzernergebnis	40.626.544,45	19.749.569,81
davon den Vorzugsaktionären zuzurechnendes Konzernergebnis	17.668.991,82	8.704.769,81
davon den Stammaktionären zuzurechnendes Konzernergebnis	22.957.552,63	11.044.800,00
Durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Vorzugsaktien	7.182.517	7.363.639
Durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien	9.360.000	9.360.000
	16.542.517	16.723.639
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie (in EUR)	2,45	1,18
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)	2,46	1,18

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

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

	2013	2012
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	296.778.746,40	288.078.432,94
Sonstige betriebliche Erträge	19.712.235,73	19.735.331,52
Aufwendungen für Immobilienbewirtschaftung	128.651.606,41	129.981.966,79
Laufende Abschreibungen	47.814.330,49	46.885.291,33
Wertminderungen	11.341,76	1.423.230,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.241.792,56	10.727.959,63
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	301.280,60	327.403,19
Finanzierungsaufwendungen	52.505.871,57	58.460.267,89
Sonstige betriebliche Erträge aus Investment Properties		
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	14.708.392,02	12.898.988,76
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	3.996.852,88	4.655.049,72
Übrige sonstige Erträge	1.006.990,83	2.181.293,04
	19.712.235,73	19.735.331,52

Eine Aufteilung der Erträge und Aufwendungen auf vermietete und nicht vermietete Einheiten ist zu vernachlässigen, da im Konzern nur 0,60% (Vorjahr: 1,19%) Wohnungen zum Jahreswechsel nachfragebedingt 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 194.556 (Vorjahr: TEUR 188.235).

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 82.138 (Vorjahr: TEUR 47.100). 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 diesem Jahr nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 767). Übertragungen aus den Investment Properties in den Bestand der Vorräte wurden in diesem Jahr ebenfalls nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 1.890). 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 2013 nicht vor. Im Vorjahr bestand keine vertragliche Verpflichtung, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln. Zum Stichtag bestehen (Um-)Bauverpflichtungen aus zwei Grundstückskaufverträgen, die bis zum 30.06.2014 beziehungsweise 16.04.2016 erfüllt sein müssen. Das sich hieraus ergebende Investitionsvolumen beträgt rund EUR 9 Mio.

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 471 (Vorjahr: TEUR 450) enthalten. Es handelt sich hierbei um Zinsen aus objektspezifischen Fremdfinanzierungen, die zwischen 0,60% und 2,50% betragen. 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 2013 haben die Investment Properties einen beizulegenden Zeitwert von EUR 4,16 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,72 Mrd.). Der Berechnung liegt ein Rechnungszinsfuß von 4,21% (Vorjahr: 4,58%) 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.

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2013
	01.01.2013	Neuzugänge	Nachträgliche Aktivierungen	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investment Properties						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.705.967.383,13	17.983.739,78	3.944.416,56	6.969.619,86	14.257.940,66	2.735.183.860,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.169.962,24	1.595.590,73	9.593,15	0,00	1.389.143,34	55.164.289,46
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	69.377,65	0,00	0,00	0,00	0,00	69.377,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.294.810,37	1.008.955,24	0,00	0,00	-6.233.384,17	1.070.381,44
Anlagen im Bau*	31.673.170,59	45.914.789,13	2.098.934,21	0,00	-4.346.612,51	75.340.281,42
Bauvorbereitungskosten	7.533.935,11	4.518.805,81	33.801,61	6.720,76	-5.205.679,57	6.874.142,20
	2.803.708.639,09	71.021.880,69	6.086.745,53	6.976.340,62	-138.592,25	2.873.702.332,44
Immaterielle Vermögenswerte						
	6.199.135,92	18.074,24	0,00	0,00	0,00	6.217.210,16
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.910.106,87	0,00	17.138,14	12.254,71	138.592,25	5.053.582,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.511.580,17	0,00	0,00	0,00	0,00	1.511.580,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	5.029.000,00	0,00	0,00	0,00	5.029.000,00
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	6.019.666,90	450.851,16	0,00	241.683,84	0,00	6.228.834,22
	22.492.895,15	5.479.851,16	17.138,14	253.938,55	138.592,25	27.874.538,15
Finanzanlagen						
at Equity bewertete Finanzanlagen	773.038,12	0,00	0,00	72.501,98	0,00	700.536,14
Sonstige Ausleihungen	197.284,84	6.519,32	0,00	38.998,12	0,00	164.806,04
Andere Finanzanlagen	37.073,71	0,00	0,00	0,00	0,00	37.073,71
	1.007.396,67	6.519,32	0,00	111.500,10	0,00	902.415,89
Anlagevermögen	2.833.408.066,83	76.526.325,41	6.103.883,67	7.341.779,27	0,00	2.908.696.496,64

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

GAG Konzern

01.01.2013	laufende Abschreibungen	Abschreibungen				Buchwerte		
		Wertminderungen	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
677.876.832,73	46.669.068,72	0,00	1.511.699,39	2.472.940,09	-157.914,12	720.403.347,85	2.014.780.512,42	2.028.090.550,40
11.584.893,53	1.145.261,77	0,00	0,00	0,00	50.479,30	12.780.634,60	42.383.654,86	40.585.068,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.377,65	69.377,65
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	1.064.749,56	6.289.178,49
0,98	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,78	0,20	75.340.281,22	31.673.169,61
7.182,66	0,00	11.341,76	0,00	6.720,76	0,00	11.803,66	6.862.338,54	7.526.752,45
689.474.541,78	47.814.330,49	11.341,76	1.511.699,39	2.479.660,85	-107.435,60	733.201.418,19	2.140.500.914,25	2.114.234.097,31
4.992.784,92	1.091.752,24	0,00	0,00	0,00	0,00	6.084.537,16	132.673,00	1.206.351,00
1.030.137,61	99.384,89	0,00	0,00	4.581,83	107.435,60	1.232.376,27	3.821.206,28	3.879.969,26
563.095,49	25.865,78	0,00	0,00	0,00	0,00	588.961,27	922.618,90	948.484,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.029.000,00	0,00
2.152.698,69	487.039,24	0,00	301,86	0,00	0,00	2.639.436,07	7.412.105,14	7.898.842,52
3.917.355,33	687.448,79	0,00	0,00	241.683,84	0,00	4.363.120,28	1.865.713,94	2.102.311,57
7.663.287,12	1.299.738,70	0,00	301,86	246.265,67	107.435,60	8.823.893,89	19.050.644,26	14.829.608,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700.536,14	773.038,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.806,04	197.284,84
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	880.836,44	985.817,22
702.152.193,27	50.205.821,43	11.341,76	1.512.001,25	2.725.926,52	0,00	748.131.428,69	2.160.565.067,95	2.131.255.873,56

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
Anderer 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
Anderer 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

		Abschreibungen				Buchwerte		
laufende Abschreibungen	Wertminderun- gen	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchun- gen	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011	
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

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 in Höhe von TEUR 451 handelt es sich um diverse Betriebs- und Geschäftsausstattung. Im laufenden Jahr wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen vorgenommen (Vorjahr: TEUR 16).

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

	2013	2012
	EUR	EUR
Beteiligung an modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	700.536,14	773.038,12
Sonstige Ausleihungen (ausschließlich Arbeitgeberdarlehen)	164.806,04	197.284,84
Andere Finanzanlagen (siehe Aufstellung weiter unten)	15.494,26	15.494,26
	880.836,44	985.817,22

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 31.12.2013:

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Umsatz	891	481
Verlust	-290	-567
	31.12.2013	31.12.2012
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	308	308
Kurzfristige Vermögenswerte	6.351	5.634
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3.856	2.850

Bei der Gesellschaft bestehen keine Beschränkungen der Ausschüttungsfähigkeit.

21 größtenteils 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% (Vorjahr: 5,5%) angesetzt. Der nach Abzug einer 30-jährigen Tilgungszeit verblei-

GAG Konzern

bende Darlehensrestbetrag wurde mit dem Kapitalbarwert unter der Annahme eines Zinssatzes von 5,5% (Vorjahr: 5,5%) p.a. bewertet.

Der sich für das Geschäftsjahr 2013 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.

	2013 EUR	2012 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 AG	44,05	44,05
	15.494,26	15.494,26

5.5 Aktive latente Steuern

	2013 TEUR	2012 TEUR
Latente Steuern auf temporäre Differenzen	27.412	21.206
Latente Steuern auf Verlustvorträge	2.272	1.104
Summe	29.684	22.310

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 84.051 (Vorjahr: TEUR 91.876).

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 27.412 (Vorjahr: TEUR 21.206).

Entwicklung der temporären Steuerlatenzen	2013	2012
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Investment Properties	97.602	102.483
Sachanlagen	76	97
Finanzanlagen	80	149
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	28	3
Eigene Anteile	13	5
Sonderposten mit Rücklageanteil	-20.044	-17.754
Langfristige Verpflichtungen		
Rückstellung für Pensionen	6.133	6.596
Verbindlichkeiten aus Derivaten	172	263
Kurzfristige Verpflichtungen		
Sonstige Rückstellungen	-57	-22
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	48	56
	84.051	91.876

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 2.272 (Vorjahr: TEUR 1.104).

Entwicklung der steuerlichen Verlustvorträge	2013	2012
	TEUR	TEUR
Körperschaftsteuer	50.451	57.924
Gewerbesteuer	59.314	65.480

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

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.

In der Berichtsperiode wurden Vorräte im Wert von TEUR 15.696 (Vorjahr: TEUR 8.168) als Aufwand erfasst, Wertberichtigungen auf Vorräte wurden nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0). Der Buchwert der zum Nettoveräußerungswert angesetzten Vorräte beträgt TEUR 225 (Vorjahr: TEUR 326). Zuschreibungen auf wertberichtigte Vorräte wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen.

5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	EUR	EUR	bis 1 Jahr EUR	bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR
Forderungen						
Forderungen aus Vermietung	1.337.782,88	1.469.777,98	1.337.782,88	1.469.777,98	0,00	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	418.707,33	547.451,74	418.707,33	547.451,74	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.400,38	160.402,48	110.400,38	160.402,48	0,00	0,00
Sonstige Vermögenswerte	32.338.039,82	33.335.803,01	32.120.233,44	32.876.938,09	217.806,38	458.864,92
Rechnungsabgrenzungsposten	115.626,71	179.053,21	115.626,71	179.053,21	0,00	0,00
	34.320.557,12	35.692.488,42	34.102.750,74	35.233.623,50	217.806,38	458.864,92

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
	EUR	EUR
Forderungen an die Stadt Köln	390.676,63	99.481,64
Forderungen an Versicherungen aus Schadensfällen (Erstattungen)	326.692,45	931.846,22
Forderungen an Wohnungseigentümergeinschaften	2.486.928,90	2.895.437,28
Sparbücher Mietkautionen	26.870.827,03	25.869.559,51
Übrige	2.439.499,61	3.714.879,94
Summe	32.514.624,62	33.511.204,59
Wertberichtigungen	-176.584,80	-175.401,58
Gesamt	32.338.039,82	33.335.803,01

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 230 (Vorjahr: 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) 2013	Bruttobetrag	überfällig und nicht wertberichtigt	überfällig und wertberichtigt	Wertberichtigung	Nettobetrag	Wertminderungsaufwand
Forderung aus Vermietung	5.785.900,62	0,00	5.683.560,14	-4.448.117,74	1.337.782,88	1.110.645,21
Forderung aus Grundstücksverkäufen	475.114,13	0,00	56.406,80	-56.406,80	418.707,33	0,00
Forderung aus Betreuungstätigkeit und sonst. Vermögenswerte	5.754.197,97	0,00	175.401,58	-176.584,80	5.577.613,17	653.679,33
Summe	12.015.212,72	0,00	5.915.368,52	-4.681.109,34	7.334.103,38	1.764.324,54

Forderungen (EUR) 2012	Bruttobetrag	überfällig und nicht wertberichtigt	überfällig und wertberichtigt	Wertberichtigung	Nettobetrag	Wertminderungsaufwand
Forderung aus Vermietung	6.064.319,30	0,00	5.988.186,89	-4.594.541,32	1.469.777,98	1.652.036,16
Forderung aus Grundstücksverkäufen	612.858,54	0,00	65.406,80	-65.406,80	547.451,74	0,00
Forderung 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

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

Die liquiden Mittel in Höhe von TEUR 30.241 (Vorjahr: TEUR 31.987) setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	30.136.650,82	31.893.538,74
Kassenbestände	104.385,17	92.988,30
	30.241.035,99	31.986.527,04

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 (bis November 2014) jederzeit mit einer sechswöchigen Kündigungsfrist verfügbar. Vereinbart ist eine von der tatsächlich eingehaltenen Laufzeit abhängige Verzinsung, die im ersten Laufzeitjahr 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.

5.9 Eigenkapital

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).

Das gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 16.729.775 zum 31.12.2013 setzt sich 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

GAG Konzern

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 6,0% 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 1,0% 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 35,70 zum 1. Januar 2013 bei einer unterjährigen Spitze von bis zu EUR 50,94 auf einen Jahresschlusskurs von EUR 42,00 zum 31. Dezember 2013.

Die ordentliche Hauptversammlung 2013 fand am 24. Mai 2013 in Köln statt. Es waren zirka 95,53% 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 2013 beträgt TEUR 23.587 (Vorjahr: TEUR 17.083). Der Vorstand schlägt vor, diesen wie folgt zu verwenden:

	2013 EUR	2012 EUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 1,00) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.187.639,50	16.701.019,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	15.000.000,00	0,00
Gewinnvortrag	399.057,90	381.542,38
Bilanzgewinn	23.586.697,40	17.082.561,38

Aus der vorgeschlagenen Dividendenzahlung ergibt sich keine Steuerbelastung.

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien sowie die Einstellungen nach § 237 Abs. 5 AktG und beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 153.844.

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.

GAG Konzern

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage zur Deckung zukünftiger Instandhaltungskosten	22.864.972,93	22.864.972,93
Rücklage aus IAS 19	-11.413.066,94	-12.476.957,01
Neubewertungsrücklage Cashflow Hedge aus einem Swap-Geschäft	-596.554,63	-944.807,28
Andere Gewinnrücklagen		
Freie Rücklagen	169.859.074,50	147.059.074,50
Rücklage für Modernisierung des Hausbesitzes	6.135.502,57	6.135.502,57
Rücklage für Mietausfallwagnis	3.067.751,29	3.067.751,29
Rücklage für die Modernisierung von Außenanlagen	306.775,13	306.775,13
Konsolidierung Pensionsrückstellungen 31.12.1997 (GAG einheitliche Bewertung)	5.804.357,74	5.804.357,74
Verrechnung Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung		
Firmenwert GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim zum 31.12.2002 zuzüglich nachträglicher Anschaffungskosten	-4.927.298,11 -425.000,00	-4.927.298,11 -425.000,00
Verrechnung Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung		
Firmenwert GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung	-14.094,85	-14.094,85
IFRS 1 Umstellungseffekte	14.961.488,95	14.961.488,95
Summe Andere Gewinnrücklagen	194.768.557,22	171.968.557,22
In Treuhand gegebene eigene Aktien	-186.406,93	-202.614,92
Eigene Anteile	-11.575.279,72	-11.171,73
Summe Gewinnrücklagen	194.782.547,32	182.118.304,60

Die Entwicklung des Konzernbilanzgewinns gibt die folgende Übersicht wieder:

	2013 EUR	2012 EUR
Vortrag	33.281.570,85	38.393.003,64
Dividendenausschüttung	-16.392.729,20	-8.361.002,60
Konzernjahresergebnis	43.844.047,40	22.344.283,20
Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-3.217.502,95	-2.594.713,39
Einstellung in Gewinnrücklagen (freie Rücklagen)	-22.800.000,00	-16.500.000,00
	34.715.386,10	33.281.570,85

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 und zinsgesichert werden. Kurzfristige Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung werden gelegentlich zur Zwischenfinanzierung aufgenommen.

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 1.648 (Vorjahr: TEUR 1.561) 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 31.12.2012 betrug der Kapitaldeckungsgrad erster Ordnung 30,1%. Der Abzinsungsfaktor zur Berechnung des Kapitaldeckungsgrades zweiter Ordnung wird nunmehr kapitalmarktorientiert ermittelt und beträgt 3,75% (Vorjahr: 4,8%). Der Kapitaldeckungsgrad zweiter Ordnung betrug zum 31.12.2012 32,6% (Vorjahr: 38,3%). Bei unverändertem Abzinsungsfaktor hätte sich ein Wert von 41,1% ergeben. Es wird erwartet, dass die Werte zum 31.12.2013, 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 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 2013 betrug die Zahl der aktiv Versicherten in der ZVK 36.647 (Vorjahr: 36.289), darunter waren 403 (Vorjahr: 417) Mitarbeiter der GAG. Die Zahl der beitragsfrei Versicherten betrug insgesamt 34.752 (Vorjahr: 33.905), darunter waren 311 (Vorjahr: 292) ehemalige Mitarbeiter der GAG. Im Jahr 2014 wird die GAG voraussichtlich TEUR 1.778 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 ausgedontertes Planvermögen gemäß IAS 19.8 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.

GAG Konzern

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	2013	2012
Abzinsungsfaktor	3,11%	2,88%
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.

Der Abzinsungsfaktor hat zwingend fristenkongruenten Industrieanleihen 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	2013 EUR	2012 EUR
DBO (Anwartschaftsbarwert) 01.01.	46.992.743	38.311.817
Current Service Costs (laufender Dienstzeitaufwand)	519.222	369.543
Interest (Zinsaufwand)	1.335.289	1.641.556
Rentenzahlungen	-2.241.631	-2.270.640
Versicherungsmathematischer Gewinn (Vorjahr: Verlust)	-696.703	8.940.467
DBO (Anwartschaftsbarwert) 31.12.	45.908.920	46.992.743
davon gegenüber aktiven Anwärtern	14.754.853	14.399.712
davon gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern	1.291.074	1.321.811
davon gegenüber Rentnern und Hinterbliebenen	29.862.993	31.271.220
davon unverfallbar	45.908.920	46.992.743
Aus den Pensionsverpflichtungen ergeben sich voraussichtlich folgende Zahlungen in den nächsten 10 Jahren	23.121.378	23.187.931
davon innerhalb der nächsten 12 Monate	2.274.351	2.256.807

Der versicherungsmathematische Gewinn in Höhe von TEUR 697 (Vorjahr: TEUR -8.940) resultiert aus der Änderung finanzieller Annahmen in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR -8.454) sowie aus erwartungsbedingten Anpassungen in Höhe von TEUR 676 (Vorjahr: TEUR -487).

GAG Konzern

Die DBO unterliegt zum 31.12.2013 folgenden Sensitivitäten:

Größe	%-Satz Änderung	DBO neu EUR	Änderung DBO (%)	Änderung DBO EUR
Rechnungszins	0,25%	44.369.279	-3,35%	-1.539.641
Rententrend	0,25%	47.240.784	2,90%	1.331.864
Gehaltstrend	0,25%	46.179.585	0,59%	270.665
Rechnungszins	-0,25%	47.537.918	3,55%	1.628.998
Rententrend	-0,25%	44.630.762	-2,78%	-1.278.158
Gehaltstrend	-0,25%	45.647.129	-0,57%	-261.791

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	2013	2012	2011	2010	2009
Barwert DBO	45.908.920	46.992.743	38.311.817	35.755.649	35.320.160
erfahrungsbedingte Anpassungen	-675.830	486.862	1.223.182	-1.195.267	942.687

Die voraussichtliche Pensionszahlung in 2014 beträgt TEUR 2.274.

5.12 Verbindlichkeiten aus Vermietung

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

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
Kautionen inkl. Treuhandverbindlichkeiten	26.870.827,03	25.869.559,51
Verbindlichkeiten aus noch abzurechnenden Betriebskosten	3.930.576,85	5.415.661,58
Sonstige Verbindlichkeiten	2.978.500,60	4.117.380,30
	33.779.904,48	35.402.601,39
davon Treuhandverbindlichkeiten	26.870.827,03	25.869.559,51

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.

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

Die erhaltenen Anzahlungen betragen TEUR 8.467 (Vorjahr: TEUR 8.694). 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.

	2013 EUR	2012 EUR
Bauleistungen	12.855.973,31	11.901.908,10
Instandhaltungsarbeiten	1.180.413,27	1.532.447,87
Betriebskosten	3.733.443,91	3.920.144,65
Verbindlichkeiten aus laufender Rechnung	17.769.830,49	17.354.500,62
Einbehaltene Garantiebeträge/Sicherheitseinbehalte	2.010.617,64	1.895.798,86
Sächliche Aufwendungen	556.747,32	910.305,80
Grundstückskäufen	5.029.000,00	0,00
Sonstige Lieferungen und Leistungen	2.102.519,07	1.942.487,52
Verbindlichkeiten aus sonstiger Rechnung	9.698.884,03	4.748.592,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.468.714,52	22.103.092,80

5.16 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Steuerrückstellungen	Stand 01.01.2013	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2013
	EUR				EUR
Gewerbesteuer	312.000,00	0,00	0,00	1.048.800,00	1.360.800,00
Körperschaftsteuer	0,00	0,00	0,00	475.460,00	475.460,00
Rückstellung gemäß § 37b EStG	0,00	0,00	0,00	76.000,00	76.000,00
	312.000,00	0,00	0,00	1.600.260,00	1.912.260,00

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2013	Zuführung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Aufzinsung	Stand 31.12.2013
	EUR					EUR
Bauträgergeschäft	1.130.048,57	1.377.523,71	-228.493,10	0,00	15.188,05	2.294.267,23
„Mieter werden Eigentümer“	1.383.400,00	77.210,67	-153.710,67	0,00	0,00	1.306.900,00
Brandschutzmaßnahmen	2.188.758,14	0,00	-191.266,37	-1.065.190,57	71.283,35	1.003.584,55
Trinkwasserverordnung	470.972,87	0,00	-82.426,89	-270.545,98	0,00	118.000,00
Personal	315.304,00	4.861,00	-36.613,00	-9.091,00	15.538,00	289.999,00
Kosten der Jahresabschlusserstellung, -prüfung, Offenlegung, Steuererklä- rungsprozess, Rechts- und Beratungskosten	278.000,00	295.610,00	-256.312,12	-1.926,08	0,00	315.371,80
Prozessrisiken	1.457.782,00	676.000,00	-61.000,00	-706.382,00	0,00	1.366.400,00
Aufbewahrung von Geschäfts- unterlagen	358.000,00	62.000,00	-69.000,00	0,00	4.000,00	355.000,00
	7.582.265,58	2.493.205,38	-1.078.822,15	-2.053.135,63	106.009,40	7.049.522,58

GAG Konzern

Von den sonstigen Rückstellungen sind TEUR 1.076 (Vorjahr: 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.

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 01.01.2013	Zuführung	Inanspruch- nahme	Aufzinsung	Auflösung	Stand 31.12.2013
Personalrückstellungen	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Beihilfen an ehemalige Vorstandsmitglieder	198.631	0	-36.613	9.782	-9.091	162.709
Andere Personalrückstellungen	116.673	4.861	0	5.756	0	127.290
Gesamt	315.304	4.861	-36.613	15.538	-9.091	289.999

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.

	2013 EUR	2012 EUR
Barwert abgegrenzter Zinsvorteil Förderdarlehen	220.715.109,32	239.067.635,31
Mieten Januar des Folgejahres	3.066.031,09	2.531.671,77
Vorausbezahlte Mietzuschüsse	332.852,02	353.671,06
Vorausbezahlte Baukostenzuschüsse	1.710.120,00	1.810.697,00
	225.824.112,43	243.763.675,14

5.18 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

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

	2013 EUR	2012 EUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	164.806,04	197.284,84
Kredite und Forderungen	64.422.332,67	67.499.962,25
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	15.494,26	15.494,26
Summe finanzielle Vermögenswerte	64.602.632,97	67.712.741,35
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1.499.944.746,23	1.465.437.896,33
Zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1.086.174,81	1.665.895,04
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	1.501.030.921,04	1.467.103.791,37

Bei den Krediten und Forderungen 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.

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:

Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

	Buchwert		beizulegender Zeitwert		Stufe gem. IFRS 13.72
	2013 EUR	2012 EUR	2013 EUR	2012 EUR	
Sonstige Ausleihungen (Arbeitsdarlehen)	164.806,04	197.284,84	164.806,04	197.284,84	Stufe 3
Andere Finanzanlagen	15.494,26	15.494,26	15.494,26	15.494,26	Stufe 3
Sonstige Vermögenswerte	217.806,38	458.864,92	217.806,38	458.864,92	Stufe 3
Forderungen aus Vermietung	1.337.782,88	1.469.777,98	1.337.782,88	1.469.777,98	Stufe 3
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	418.707,33	547.451,74	418.707,33	547.451,74	Stufe 3
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	110.400,38	160.402,48	110.400,38	160.402,48	Stufe 3
Ford. aus anderen LuL	0,00	0,00	0,00	0,00	Stufe 3
Sonstige Vermögenswerte	32.096.599,71	32.876.938,09	32.096.599,71	32.876.938,09	Stufe 3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	30.241.035,99	31.986.527,04	30.241.035,99	31.986.527,04	Stufe 1
Summe Finanzinstrumente Aktiva	64.602.632,97	67.712.741,35	64.602.632,97	67.712.741,35	
Verbindlichkeiten Kreditinstitute und andere Kreditgeber	1.433.756.701,30	1.402.946.086,61	1.482.972.939,27	1.609.185.641,91	Stufe 2
Ausgleichszahlung außenstehende Gesellschafter	2.113.950,00	1.398.400,00	2.113.950,00	1.398.400,00	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.779.904,48	35.402.601,39	33.779.904,48	35.402.601,39	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus LuL	27.468.714,52	22.103.092,80	27.468.714,52	22.103.092,80	Stufe 3
Sonstige Verpflichtungen, Übrige >1J	1.646.079,04	1.743.366,21	1.646.079,04	1.743.366,21	Stufe 3
Sonstige Verpflichtungen, Übrige <1J	1.179.396,89	1.844.349,32	1.179.396,89	1.844.349,32	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.086.174,81	1.665.895,04	1.086.174,81	1.665.895,04	Stufe 2
Summe Finanzinstrumente Passiva	1.501.030.921,04	1.467.103.791,37	1.550.247.159,01	1.673.343.346,67	

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 (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. 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.

Kurzfristige Vermögenswerte:

Forderungen aus Vermietung	1.337.782,88	1.469.777,98
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	418.707,33	547.451,74
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	110.400,38	160.402,48
Sonstige Vermögenswerte	32.096.599,71	32.876.938,09
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	30.241.035,99	31.986.527,04
Summe kurzfristige Vermögenswerte	64.204.526,29	67.041.097,33
Summe finanzielle Vermögenswerte	64.602.632,97	67.712.741,35

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:

Langfristige Verpflichtungen:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.289.210.439,31	1.346.017.647,17
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.086.174,81	1.665.895,04
Übrige Verbindlichkeiten	1.646.079,04	1.743.366,21
Summe langfristige Verpflichtungen	1.291.942.693,16	1.349.426.908,42

Kurzfristige Verpflichtungen:

Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	2.113.950,00	1.398.400,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	144.546.261,99	56.928.439,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.779.904,48	35.402.601,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.468.714,52	22.103.092,80
Übrige Verbindlichkeiten	1.179.396,89	1.844.349,32
Summe kurzfristige Verpflichtungen	209.088.227,88	117.676.882,95
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	1.501.030.921,04	1.467.103.791,37

Nettogewinne (+)/Nettoverluste (-) der Finanzinstrumente

	2013	2012
	EUR	EUR

Finanzielle Vermögenswerte

Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	12.228,76	15.160,69
Kredite und Forderungen	-677.061,68	-731.376,99
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	210,00	421,50
Summe finanzielle Vermögenswerte	-664.622,92	-715.794,80

Finanzielle Verbindlichkeiten

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-52.863.185,87	-58.905.586,40
Zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	0,00	0,00
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	-52.863.185,87	-58.905.586,40

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 1.764 (Vorjahr: TEUR 1.915) enthalten.

Im Folgenden werden die finanziellen Verbindlichkeiten nach Fälligkeit dargestellt:

Verbindlichkeiten 31.12.2013 (EUR)	Buchwert	Nominalwert	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute und andere Kreditgeber	1.433.756.701,30	1.580.137.327,27	70.540.904,71	183.130.812,53	1.326.465.610,03
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.086.174,81	1.086.174,81	0,00	1.086.174,81	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.779.904,48	33.779.904,48	33.779.904,48	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.468.714,52	27.468.714,52	27.468.714,52	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	4.939.425,93	4.939.425,93	3.293.346,89	1.646.079,04	0,00
Summe	1.501.030.921,04	1.647.411.547,01	135.082.870,60	185.863.066,38	1.326.465.610,03

Verbindlichkeiten 31.12.2012 (EUR)	Buchwert	Nominalwert	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute und andere Kreditgeber	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 gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden vorzeitig abgelöst, wenn vertragsrechtliche Möglichkeiten der GAG bestehen, insgesamt eine Verbesserung des Finanzergebnisses zu erreichen (siehe auch Ziffer 4.10). Ein signifikant früherer Mittelabfluss kann entstehen, wenn die GAG Darlehen vorzeitig ablöst, um niedrigere Marktzinsen zu nutzen. 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 1.086. 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 TEUR 580 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 Ergebnis vor Steueraufwendungen indirekt abgeleitet.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind gezahlte Dividenden von TEUR 16.393 (Vorjahr: TEUR 8.361) 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.

Segmentberichterstattung	Immobilienbewirtschaftung		Bestandsverkäufe		Bauträgergeschäft		Zentralbereich		Summe	
	2013 TEUR	2012 TEUR	2013 TEUR	2012 TEUR	2013 TEUR	2012 TEUR	2013 TEUR	2012 TEUR	2013 TEUR	2012 TEUR
Umsatzerlöse von externen Kunden	299.376	290.858	0	0	17.709	8.354	0	0	317.085	299.212
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten	0	0	0	0	95	64	3.021	2.739	3.117	2.803
Umsatzerlöse gesamt	299.376	290.858	0	0	17.804	8.418	3.021	2.739	320.202	302.015
Bestandsveränderungen	0	0	0	0	-2.491	4.368	0	0	-2.491	4.368
Sonstige Erträge	6.502	7.927	14.708	12.899	271	553	999	509	22.480	21.888
Instandhaltungskosten	-46.291	-48.852	0	0	0	0	0	0	-46.291	-48.852
Sonstige Materialaufwendungen	-85.017	-83.446	-103	-65	-13.628	-13.110	-87	-190	-98.835	-96.811
Sonstige Aufwendungen	-26.156	-26.758	-1.423	-1.176	-928	-862	-25.454	-25.076	-53.962	-53.872
EBITDA der Segmente	148.414	139.729	13.182	11.658	1.027	-633	-21.521	-22.018	141.103	128.736

Die Summe der Segmente weist ein EBITDA von TEUR 141.103 (Vorjahr: TEUR 128.736) aus und ist unmittelbar auf das EBITDA des Konzerns in Höhe von TEUR 141.103 (Vorjahr: TEUR 128.736) überzuleiten.

Die saldierten Überleitungspositionen der Einzelpositionen zum EBITDA betreffen im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit anderen Segmenten von TEUR -3.117 (Vorjahr: TEUR -2.803) und Instandhaltungskosten über TEUR 802 (Vorjahr: TEUR 900) sowie sonstige Materialaufwendungen über TEUR 2.315 (Vorjahr: TEUR 1.903).

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 4.057 (Vorjahr: TEUR 4.880) 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 (2014)	1.767
fällig zwischen 1 und 5 Jahren (2015-2018)	5.244
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2019)	0
	7.011

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 72.223 (Vorjahr: TEUR 128.789). 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	2013 EUR	2012 EUR
Bilanz		
Forderungen aus Vermietung		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	447.809,62	511.674,81
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen an die Stadt Köln aus Gewährleistungsverpflichtungen	390.676,63	99.481,64
Übrige	0,00	225.000,00
	390.676,63	324.481,64
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	390.676,63	324.481,64
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	47.521.418,55	48.574.937,06
Sonstige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten an die Stadt Köln aus Gewährleistungsverpflichtungen	0,00	0,00
GuV		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Stadt Köln	159.609,00	295.386,95
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	3.599.891,66	2.110.814,28
Finanzierungsaufwendungen		
Zinszuschuss der Stadt für städtisches Sonderprogramm	752.778,30	975.827,49
Sonstige Angaben		
Darlehen, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind		
- gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	644.451.756,53	660.613.949,79
Dividendenzahlungen		
- von der GAG	14.756.630,00	7.378.315,00
- von der Grubo	1.398.400,00	1.398.400,00

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 verursachter Instandhaltungsaufwendungen.

Transaktionen mit Tochterunternehmen (Vorjahr: einschließlich der MGAG KG 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 GAG um die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

Die Bezüge des Vorstandes sind nachfolgend aufgeteilt:

(in Klammern: Vorjahr)	Festgehalt	Sonstiges/ geldwerter Vorteil	Tantiemen	Auszahlung Vorschuss*	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
für die Mitglieder des Vorstandes					
Uwe Eichner (Vorsitzender)	170.566,67	114.597,51	37.818,00	19.537,08	342.519,26
	(170.000,00)	(114.567,59)	(26.591,26)	(9.768,54)	(320.927,39)
Kathrin Möller	167.400,00	77.673,74	36.661,00	18.801,57	300.536,31
	(164.800,00)	(50.987,00)	(25.777,88)	(9.331,83)	(250.896,71)
Sybille Wegerich	168.000,00	66.858,71	36.973,00	18.617,69	290.449,40
	(164.000,00)	(63.945,98)	(26.278,42)	(9.194,00)	(263.418,40)
Gesamtbezüge des Vorstandes					933.504,97
					(835.242,50)

* Die „Auszahlung Vorschuss“ betrifft die in 2013 gezahlten Abschläge für die qualitativen Ziele, die nachhaltig für die Jahre 2011–2013 und für die Jahre 2012–2014 vereinbart wurden.

** Unter Abzug von EUR 7.847,00 auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten gemäß Vorstandsvertrag.

*** Im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des Vorstandsmitglieds Sybille Wegerich wurde eine Aufhebungsvereinbarung getroffen. Hiernach erhält Frau Wegerich bis zu ihrem Ausscheiden am 30.06.2014 die vertraglichen Festbezüge. Weiterhin hat Frau Wegerich Ansprüche auf quantitative und qualitative variable Bezüge einschließlich der variablen Bezüge mit dreijähriger Bemessungsgrundlage für die Zeiträume 2011–2013, 2012–2014, 2013–2015 und 2014–2016 von insgesamt EUR 110.000,00 brutto. Darin enthalten sind die bereits aufwandswirksam erfassten und in obiger Tabelle ausgewiesenen Tantiemen von EUR 36.973,00. Weitere Ansprüche auf variable Vergütungen bestehen nicht. Die auf die variable Vergütung für 2013 erhaltenen Abschlagszahlungen auf die variablen Bezüge mit dreijähriger Bemessungsgrundlage in Höhe von EUR 18.617,69 werden auf den in 2014 auszahlenden Anspruch nicht angerechnet.

Im Berichtsjahr erhielten frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge von TEUR 602 (Vorjahr: TEUR 625).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 9.926 (Vorjahr: TEUR 10.369) zurückgestellt.

GAG Konzern

An Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr insgesamt EUR 71.760,00 (Vorjahr: EUR 74.760,00) an Bezügen gezahlt, in diesen Zahlungen sind die Sitzungsgelder sowie sonstige Aufwandsentschädigungen enthalten:

Mitglied		Bezüge EUR
Jochen Ott	Vorsitzender	8.750,00
Barbara Moritz	1. stellv. Vorsitzende	6.750,00
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	6.750,00
Uwe Arentz		3.500,00
Michael Evert		3.500,00
Michael Frenzel	ab dem 19.03.2013	2.750,00
Bernd Gräber	ab dem 06.06.2013	2.500,00
Ossi Helling		3.000,00
Helmut Jung		6.000,00
Karina Köbник		3.500,00
Maria Kröger	bis zum 19.03.2013	1.750,00
Elmar Lieser		3.500,00
Gisela Manderla		4.000,00
Thorsten Pörschke	ab dem 01.01.2013 bis zum 30.06.2013	2.250,00
Dr. Franz Georg Rips		5.000,00
Ralph Sterck		3.500,00
Michael Zimmermann		4.760,00
Gesamt		71.760,00

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

Frau Köbник

Darlehen per 31.12.2013	EUR 3.025,39
Ursprungsbetrag	EUR 14.000,00
Zinssatz	5%
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR 103,13
Laufzeit	bis Juli 2016

Frau Richter

Darlehen per 31.12.2013	EUR 5.112,78
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 2013 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 375.600,00 (Vorjahr: EUR 378.735,00). Für sonstige Beratungsleistungen sind Aufwendungen in Höhe von EUR 12.063,21 (Vorjahr: EUR 75.971,45) angefallen. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind in diesem Jahr Aufwendungen in Höhe von EUR 31.500,00 angefallen. Die Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen betragen EUR 272.461,00 (Vorjahr: EUR 990.442,63).

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 15.

GAG Konzern

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.

8.8 Informationen zu den Organen

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott

Vorsitzender

Mitglied des Landtages NRW

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 Verwaltungsrat des Bau- und Liegenschaftsbetriebs des Landes NRW

Stellv. Mitglied im Rundfunkrat des WDR

seit Januar 2013

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

Staatl. geprüfter Hochbautechniker

Michael Evert

Selbstständiger Rechtsanwalt

Mitglied im Aufsichtsrat der GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Michael Frenzel

Kfm. Angestellter

Stellv. Mitglied im Verwaltungsrat der Filmförderanstalt Berlin

seit dem 19. März 2013

Bernd Gräber

Leiter GAG Kundencenter

seit dem 6. Juni 2013

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

GAG Konzern

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

bis zum 19. März 2013

Elmar Lieser
Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG

Gisela Manderla
Selbstständige Umweltberaterin
Mitglied des Aufsichtsrates KölnTourismus GmbH

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

seit dem 1. Januar 2013
bis zum 30. Juni 2013

Dr. Franz Georg Rips
Selbstständiger Rechtsanwalt
Aufsichtsratsvorsitzender der DMB-Rechtsschutzversicherung AG

seit dem 1. Januar 2013

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
Leiter des Amtes des Oberbürgermeisters der Stadt Köln
Vorsitzender des Aufsichtsrates Häfen und Güterverkehr Köln AG
Mitglied des Aufsichtsrates Stadtwerke Köln GmbH

seit dem 15. Februar
2013

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

bis zum 14. Februar
2013
bis zum 14. Februar
2013

GAG Konzern

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 12. März 2014

Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

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 2013 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 von der GAG Immobilien AG, Köln, aufgestellten Konzernabschlusses. 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 12. März 2014
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Hillesheim
Wirtschaftsprüfer

Schneider
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2014)	EUR 8.187.639,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 15.000.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	<u>EUR 399.057,90</u>
Bilanzgewinn	EUR 23.586.697,40

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 354.496 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2014), die gemäß §§ 71b, 71d AktG nicht dividendenberechtigt sind.

Bis zum Tag der Hauptversammlung kann sich durch weiteren Erwerb oder Veräußerung eigener Aktien die Zahl der dividendenberechtigten Aktien verringern oder erhöhen. In diesem Fall wird bei unveränderter Ausschüttung in Höhe von EUR 0,50 je dividendenberechtigter Aktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden. Die Höhe des Gewinnvortrages ändert sich in diesem Fall entsprechend.

Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 24.03.2014 die Verwendung des Bilanzgewinns 2013 wie folgt beschlossen:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2014)	EUR 8.187.639,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 15.000.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	<u>EUR 399.057,90</u>
Bilanzgewinn	EUR 23.586.697,40

Die Gewinnverwendung berücksichtigt, dass am 31.01.2014 354.496 Aktien von der Gesellschaft unmittelbar gehalten wurden. Diese Aktien sind nicht dividendenberechtigt, §§ 71b, 71 d Abs. 1 AktG. Soweit bis zum Tag der Hauptversammlung eine Veränderung dieses Bestandes an nicht dividendenberechtigten Aktien eintritt, wird der Hauptversammlung bei unveränderter Ausschüttung in Höhe von EUR 0,50 je Stückaktie ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag unterbreitet

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 12.03.2014

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Entsprechenserklärung

Gemäß § 161 AktG sind Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft verpflichtet, jährlich darzulegen, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“, veröffentlicht durch das Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers, entsprochen wurde und wird oder von welchen Empfehlungen abgewichen wurde bzw. wird. Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG erklären, dass den derzeit gültigen Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 13. Mai 2013 mit den unten aufgeführten Abweichungen seit Veröffentlichung der Empfehlungen im Bundesanzeiger am 10. Juni 2013 entsprochen wurde und in Zukunft entsprochen wird.

Selbstbehalt bei D&O-Versicherungen (Ziffer 3.8 Abs. 3 DCGK)

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 3.8, bei Abschluss einer D&O-Versicherung einen der gesetzlichen Regelung für Vorstände entsprechenden Selbstbehalt für den Aufsichtsrat der Gesellschaft zu vereinbaren. Die GAG Immobilien AG verfügt bereits seit mehreren Jahren über eine D&O-Versicherung ohne organspezifischen Selbstbehalt für den Aufsichtsrat, so dass der Empfehlung nicht entsprochen wird. Verantwortungsvolles Handeln ist für alle Organmitglieder selbstverständliche Pflicht und wird für die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Ansicht der GAG Immobilien AG durch Vereinbarung eines entsprechenden Selbstbehalts nicht zusätzlich gefördert.

Altersgrenze für Vorstände (Ziffer 5.1.2 Abs. 2 S. 3 DCGK)

Gemäß Ziffer 5.1.2 Abs. 2 S. 3 DCGK soll der Aufsichtsrat für Vorstandsmitglieder eine Altersgrenze festlegen. Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG sieht keinen Anlass für starre Altersgrenzen und wird seine Personalentscheidungen nach sachgerechten Erwägungen jeweils individuell treffen.

Nominierungsausschuss (Ziffer 5.3.3 DCGK)

Der Aufsichtsrat hat keinen Nominierungsausschuss gebildet, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem der Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt. Der Empfehlung in Ziffer 5.3.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex liegt der Gedanke zugrunde, dass in Form eines transparenten, planvollen Verfahrens geeignete Kandidaten für den Aufsichtsrat gefunden werden sollen. In Anbetracht der Anteilseignerstruktur der GAG Immobilien AG und der bestehenden Bindungen für die Besetzung des Aufsichtsrats wird dieser Empfehlung nicht entsprochen.

Konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats (Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und 3 DCGK)

Der Aufsichtsrat soll gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 Deutscher Corporate Governance Kodex für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenkonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinn von Ziffer 5.4.2, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen. Diese konkreten Ziele sollen insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen. Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 3 DCGK sollen Vorschläge des Aufsichtsrats an die zuständigen Wahlgremien diese Ziele berücksichtigen und die Zielsetzung und der Stand der Umsetzung sollen im Corporate Governance Bericht veröffentlicht werden. Im Interesse des Unternehmens wird sich der Aufsichtsrat bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung jeweils allein von den Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, aber nicht vom Geschlecht oder einer starren Altersgrenze leiten lassen. Feste Zielgrößen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt erreicht werden sollen, sind aus diesem Grund nicht vorgesehen.

Köln, im Februar 2014

Der Vorstand

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates