

GAG Immobilien AG

Lagebericht

Jahresabschluss

Anhang

Inhaltsverzeichnis zum Lagebericht der GAG Immobilien AG

1. Grundlagen des Unternehmens

- 1.1 Geschäftstätigkeit
- 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 Neubautätigkeit
 - 2.2.4 Modernisierung
 - 2.2.5 Instandhaltung
 - 2.2.6 Bauträgergeschäft
 - 2.2.7 Personal
- 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - 2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge
 - 2.3.2 Ertragslage
 - 2.3.3 Vermögens- und Finanzlage
- 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
- 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. Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)

6. Prognosebericht

7. Erläuternder Bericht des Vorstandes gemäß § 289 Abs. 4 HGB

8. Corporate Governance Bericht

- 8.1 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB
- 8.2 Angaben nach § 289a Abs. 2 Nr. 1 HGB
- 8.3 Angaben nach § 289a Abs. 2 Nr. 2 HGB

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

- 9.1 Vergütung des Vorstandes
- 9.2 Vergütung des Aufsichtsrates

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit

Die GAG Immobilien AG (GAG) mit Sitz in Köln wurde am 18. März 1913 gegründet, um der damaligen Wohnungsnot in sozial schwächer gestellten Bevölkerungsschichten zu begegnen. Vor allem durch eigene Bautätigkeiten sollte preisgünstiger Wohnraum für diese Menschen geschaffen werden. Auch heute, 100 Jahre später, bietet das Unternehmen in seinen mehr als 22.000 Wohnungen breiten Schichten der Bevölkerung ein sicheres Zuhause zu sozial angemessenen Bedingungen. Dazu kommen über 200 Gewerbeeinheiten. Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit ist die Bewirtschaftung eigenen und fremden Wohnraums in historisch gewachsenen Großsiedlungen oder kleineren Einheiten. Diese Mischung gilt es zu erhalten und weiter auszubauen.

Die GAG ist aber nicht nur der Verwalter dieser Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Neben der Vermietung verkauft das Unternehmen auch Wohnungen im Rahmen des Projektes „Mieter werden Eigentümer“ sowie vereinzelt Wohnungen und Häuser im Streubesitz. Auf eigenen und auf erworbenen Grundstücken ist die Gesellschaft im Neubau für den eigenen Bestand sowie als Bauträger im Kölner Stadtgebiet tätig und somit nachhaltig in der Stadtentwicklung aktiv. Die GAG investiert zudem regelmäßig in die Modernisierung ihrer Wohnungsbestände zur Verbesserung ihrer Marktattraktivität. Zum verantwortlichen Handeln gehört aber auch eine soziale Unternehmenskultur, der sich die GAG in besonderem Maße verpflichtet fühlt.

Die GAG führt ferner mit dem Betrieb von Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken „andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitätssektors“ aus.

Die GAG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft, deren Aktien zum geregelten Markt an der Rheinisch-Westfälischen Börse zu Düsseldorf sowie an diversen Börsenplätzen im Freiverkehr zugelassen sind. Zwischen der Berichtsgesellschaft und der Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo), der GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA) und der GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung (GAG SG) bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge auf unbestimmte Zeit.

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, dieser Nachfrage mit einem hohen Qualitätsstandard im Bestand und umfassenden Serviceangeboten bei der Kundenbetreuung zu begegnen, um die Spitzenposition auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu festigen und auszubauen.

1.2 Steuerungssystem

Die Steuerung der Einzelgesellschaft GAG ist in das Steuerungssystem des GAG Konzerns eingebunden.

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-, Vermögens- und Finanzlage, finanzwirtschaftliche Risiken und in dem Prognosebericht 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 in 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 Mietpreisbremse 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 Geschäftsfeld der GAG Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31.12.2013 einen Immobilienbestand von insgesamt 41.989 Wohnungen, 640 Gewerbeeinheiten und 16.964 Garagen und Tiefgaragenplätzen. Von diesen befanden sich 21.719 Wohnungen, 218 Gewerbeeinheiten sowie 7.990 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze im Eigentum der Gesellschaft. Die Bestände befinden sich nahezu ausschließlich in Köln. Geplant wurde ein Bestand zum 31.12.2013 von 21.937 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Planunterschreitung resultiert im Wesentlichen aus den Mehrverkäufen aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ und den sonstigen Verkäufen aus dem Anlagevermögen.

Im Jahr 2013 lagen die Umsätze aus Sollmieten bei EUR 105,4 Mio. (Vorjahr: EUR 103,3 Mio.). Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von 5,65% oder TEUR 5.951 (Vorjahr: 7,59% oder TEUR 7.847), bestehend aus Erlösschmälerungen aus Leerstand von TEUR 2.834 (Vorjahr: TEUR 4.042), aus Mietschlüssen von TEUR 2.763 (Vorjahr: TEUR 2.950) und aus Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 354 (Vorjahr: TEUR 854), abzuziehen. Die Mietausfallquote wurde auch 2013 durch Bestände beeinflusst, die für einen Abriss beziehungsweise für eine Großmodernisierungsmaßnahme vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von diesen Maßnahmen unmittelbar betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden. Weiterhin tragen Leerwohnungen im Rahmen der Privatisierung und der Portfolioverkäufe, trotz in der Regel zügigen Abverkaufes, nicht unerheblich zu den Erlösschmälerungen bei. Auf Grund des hohen Anteils an preisgebundenem Wohnraum der Gesellschaft und der damit teilweise einhergehenden problematischen Belegungsstrukturen in einigen Wohngebieten führen die Bemühungen, diese Wohngebiete durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

Von 666 Wohnungen (Leerstandsquote: 3,07%) standen zum 31.12.2013 99 Wohnungen (Vorjahr: 225 Wohnungen) mit einer Quote von 0,46% (Vorjahr: 1,04%) vermietungsfähig leer. Für 31 Wohnungen konnten bereits in 2013 neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum 31.12.2013 noch 68 Wohnungen vermietbar (0,31%) waren. Die verbleibenden 567 Wohnungen standen im Wesentlichen wegen des umfangreichen Modernisierungs- und Neubauprogramms der Gesellschaft dem Markt nicht zur Verfügung beziehungsweise unterliegen einer üblichen Fluktuation. Von den 218 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 216 Einheiten) standen zum 31.12.2013 30 Einheiten (Vorjahr: 20 Einheiten) mit einer Leerstandsquote von 13,76% (Vorjahr: 9,26%) leer.

Im Berichtsjahr wurde ein unbebautes Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 6.429 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 4.700 erworben.

2.2.2 Bestandsverkäufe

Auch im elften Jahr trägt das Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit einem guten Ergebnis wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Im Berichtsjahr 2013 konnten 186 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 15,8 Mio. (Vorjahr: EUR 13,3 Mio.) erfolgswirksam veräußert werden. Die Planung sah erfolgswirksame Veräußerungen von 135 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 9 Mio. vor. Von den 3.775 Wohnungen, die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Berichtsjahres 2.674 Wohnungen vorzugsweise an

GAG Immobilien AG

Mieter und Selbstnutzer veräußert worden. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 70,8% (Vorjahr: 65,8%) und einem Kaufpreisvolumen von insgesamt EUR 220,6 Mio. (Vorjahr: EUR 204,9 Mio.).

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 Käufer.

Zusätzlich wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ acht Einheiten (Vorjahr: fünf Einheiten) mit insgesamt 701,91 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 534,84 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 1.348 (Vorjahr: TEUR 1.225) veräußert. Des Weiteren wurden Grundstücke zu Kaufpreisen von TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 171) veräußert.

2.2.3 Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr konnten 230 Wohnungen, eine Wohngruppe, zwei Gewerbeeinheiten und 164 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Insgesamt wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 65.712 (Vorjahr: TEUR 30.632) getätigt. Die Planung sah 300 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von TEUR 69.790 vor. Es wurden zehn Maßnahmen mit 398 Einheiten im Berichtsjahr begonnen.

2.2.4 Modernisierung

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde planmäßig fortgesetzt. 107 Wohnungen in drei Modernisierungsmaßnahmen sind in 2013 fertig gestellt worden. Das Investitionsvolumen betrug im Geschäftsjahr TEUR 9.031 (Vorjahr: TEUR 8.574) gegenüber der Planung von TEUR 15.692. Es wurden zwei Maßnahmen mit 75 Wohnungseinheiten und einer Gewerbeeinheit im Berichtsjahr begonnen.

2.2.5 Instandhaltung

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden in 2013 TEUR 20.506, gegenüber TEUR 20.591 im Jahr 2012, aufgewandt. Hierin sind Instandhaltungsaufwendungen aus Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 1.452 (Vorjahr: TEUR 1.915) enthalten.

2.2.6 Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr wurden 33 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 11.339 abgeschlossen. 30 Kaufverträge – von denen 24 Kaufverträge in 2012 abgeschlossen wurden – sowie der Verkauf von 30 Tiefgaragenplätzen führten zu Erlösen von TEUR 9.257. In die Planung wurden ca. 30 Bauträgerobjekte mit einem Umsatz von EUR 10 Mio. eingestellt.

2.2.7 Personal

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 387 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 385) in Vollzeit und 63 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 62) in Teilzeit. In Ausbildung befanden sich zusätzlich 14 Beschäftigte (Vorjahr: zehn). Die Planung sah eine Mitarbeiterzahl von 478 vor. Die Abweichung resultiert aus ungeplanten Stellenvakanz.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge

Zwischen der GAG und der Grubo, GBA und der GAG SG bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge auf unbestimmte Zeit. Die Gesellschaft ist auch verpflichtet, entstehende Jahresfehlbeträge im Sinne von §302 Abs. 1 und 3 AktG auszugleichen.

2.3.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich von TEUR 133.243 um TEUR 4.860 auf TEUR 138.103. 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. Die geplanten Sollmieten in Höhe von TEUR 104.506 lagen um TEUR 904 unter den tatsächlich erreichten Sollmieten von TEUR 105.410, was hauptsächlich aus einer höheren Durchsetzbarkeit von Mietänderungen resultierte.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen haben sich um TEUR 7.899 auf TEUR 11.338 erhöht. Die Planung sah Umsätze von TEUR 9.860 vor. In 2013 standen generell mehr Verkaufseinheiten als im Vorjahr und auch gegenüber der Planung zur Verfügung.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um TEUR 5.972 auf TEUR 15.263 (Vorjahr: TEUR 9.291). Es handelt sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus TEUR 6.117 höheren Erträgen aus der Konzernumlage für Immobilienbewirtschaftung, welche im Wesentlichen aus der Änderung der Konzernverrechnung hervorgeht. Damit wurden die Aufgaben der Immobilienbewirtschaftung und Hausmeistertätigkeit auf die GAG SG übertragen.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 16.000 (Vorjahr: TEUR 13.910). Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus den Erlösen aus der Hausmeistertätigkeit, was auf die vorgenannte veränderte Konzernverrechnung zurückzuführen ist. Die Bestandsveränderung aus Betriebskosten und aus Bauträgermaßnahmen betrug TEUR 886 gegenüber TEUR 5.647 in 2012. Die Entwicklung der Bestände resultierte zu TEUR -540 aus Bestandsminderungen von Bauträgermaßnahmen und zu TEUR 1.426 aus Bestandserhöhungen von Betriebskosten.

Insgesamt erhöhten sich die Umsatzerlöse um TEUR 20.821 auf TEUR 180.704 (Vorjahr: 159.883) aus den vorgenannten Gründen. Geplant waren Umsatzerlöse von TEUR 166.888. Die Abweichungen ergeben sich im Wesentlichen aus der geringer geplanten Umlagenabrechnung, den höheren geplanten Erlösschmälerungen sowie der geänderten Konzernverrechnung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Berichtsjahr um TEUR 11.352 auf TEUR 35.654 (Vorjahr: TEUR 24.302). Wesentlicher Bestandteil waren, wie bereits im Vorjahr, die Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit TEUR 13.780 (Vorjahr: TEUR 11.891) sowie die aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung und Kanalsanierung von TEUR 11.569 (Vorjahr: TEUR 2.730) und deren Inanspruchnahme von TEUR 2.860 (Vorjahr: TEUR 3.060). Geplant waren sonstige betriebliche Erträge von TEUR 15.688, deren Abweichung hauptsächlich durch niedriger geplante Verkäufe von TEUR 9.387 aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ und der nicht geplanten Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung resultiert.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich insgesamt um TEUR 10.897 von TEUR 65.528 auf TEUR 76.425. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf um TEUR 7.278 gestiegene Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Ursächlich für diese Erhöhung waren die erstmalig durch die veränderte Konzernverrechnung angefallenen Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung und höhere Aufwendungen aus Betriebskosten. Geplant war ein Materialaufwand von TEUR 72.654, dessen Abweichung hauptsächlich durch geringer geplante Betriebskostenaufwendungen von TEUR 32.208 und einen zu hoch geplanten Instandhaltungsaufwand von TEUR 23.590 verursacht wurde. Die Planung der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke lag mit TEUR 9.644 um TEUR 402 unter den tatsächlichen Aufwendungen von TEUR 9.242.

Der Personalaufwand erhöhte sich um TEUR 2.422 von TEUR 28.814 auf TEUR 31.236. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Löhnen und Gehältern. In die Planung wurden TEUR 31.872 für den Personalaufwand eingestellt. Die Unterschreitung in Höhe von TEUR 636 resultiert hauptsächlich aus der zu hoch geplanten Zuführung zu den Pensionsrückstellungen. Im Bereich der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen war eine Verminderung um TEUR 263 auf TEUR 29.758 zu verzeichnen (Vorjahr: TEUR 30.021). Die Abschreibungen fielen gegenüber dem Planwert von TEUR 30.059 um TEUR 301 geringer aus, da höher geplante außerplanmäßige Abschreibungen unterstellt wurden, jedoch wegen verschobener Abrissmaßnahmen nicht angefallen sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich um TEUR 2.617 von TEUR 19.514 auf TEUR 16.897. Dies war zum größten Teil auf den Rückgang der Abbruchkosten um TEUR 744 gegenüber dem Vorjahr, der Entmietungs- und Umsetzungskosten für Abrissobjekte um TEUR 496 und der übrigen betrieblichen

GAG Immobilien AG

Aufwendungen um TEUR 1.153 zurückzuführen. Die Planung für die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lag bei TEUR 17.417. Die Planabweichung resultierte im Wesentlichen aus geringeren Abbruchkosten.

Die Erträge aus der Übernahme der Ergebnisse der Tochtergesellschaften betragen von der Grubo TEUR 9.953 (Vorjahr: TEUR 3.467) und von der GBA TEUR 13 (Vorjahr: Aufwand TEUR 447); die Aufwendungen aus der Verlustübernahme betragen bei der GAG SG TEUR 953 (Vorjahr: Ertrag TEUR 249). Die Abweichung von TEUR 4.035 zu der geplanten Gewinnabführung von TEUR 5.930 lag im Wesentlichen an dem überplanmäßigen Umsatz bei der Grubo.

Das EBITDA verbesserte sich um TEUR 16.710 auf TEUR 92.686 (Vorjahr: TEUR 75.976). Die Abweichung in Höhe von TEUR 30.077 gegenüber dem geplanten EBITDA von TEUR 62.609 beruht im Wesentlichen auf den geringer geplanten Umsatzerlösen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und den Aufwendungen bezogener Leistungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind insgesamt um TEUR 1.838 auf TEUR 21.194 (Vorjahr: TEUR 23.032) gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf die vorgenommenen Maßnahmen zur Optimierung der Finanzierungssituation zurückzuführen. Das Zinsergebnis lag mit TEUR 20.016 um TEUR 653 über dem Plan von TEUR 19.363. Die Differenz gegenüber der Planung resultiert aus Abweichungen bei der Abzinsung für Pensionsrückstellungen, niedrigeren Zinserträgen sowie aus niedrigeren Zinsaufwendungen aus der Objektfinanzierung.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stiegen im Wesentlichen auf Grund der Bildung von Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer um TEUR 2.915 auf TEUR 1.732 (Vorjahr: TEUR -1.183). Die sonstigen Steuern sind um TEUR 33 auf TEUR 3.925 (Vorjahr: TEUR 3.958) gesunken.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 45.697 (Vorjahr: TEUR 24.015) ab. Für das Wirtschaftsjahr 2013 war ein Jahresüberschuss von TEUR 19.117 geplant worden. Wesentliche Umstände für die Plan-Ist-Abweichung in Höhe von TEUR 26.580 sind durch die überplanmäßigen Umsatzerlöse begründet, zum anderen durch höhere sonstige betriebliche Erträge mit einer Abweichung von TEUR 19.965, höhere Erträge aus der Gewinnabführung sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 3.084. Die Planüberschreitung der sonstigen betrieblichen Erträge ergibt sich im Wesentlichen aus den Bestandsverkäufen „Mieter werden Eigentümer“ und einer nicht geplanten Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

Die Zinsdeckung beläuft sich auf 21,17% (Vorjahr: 23,98%). Die Veränderung zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zuwachs bei Sollmieten gegenüber verringerten Zinsaufwendungen. Geplant war eine Zinsdeckung von 21%.

2.3.3 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich von TEUR 1.429.338 um TEUR 70.137 auf TEUR 1.499.475. Der Wert der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände stieg um TEUR 42.270 auf TEUR 1.114.042 (Vorjahr: TEUR 1.071.772). Den Investitionen in Höhe von TEUR 75.213 (Vorjahr: TEUR 40.069) standen dabei Abschreibungen in Höhe von TEUR 29.758 (Vorjahr: TEUR 30.021) und Abgänge in Höhe von TEUR 3.186 (Vorjahr: TEUR 4.032) gegenüber. Die Zugänge der Investitionen resultieren im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Planung sah ein Investitionsvolumen von TEUR 84.370 vor. Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 253.947 sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 35.516 (Vorjahr: TEUR 218.431) gestiegen. Die Erhöhung resultiert aus den Zugängen bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte erhöhten sich um TEUR 895 von TEUR 49.278 auf TEUR 50.173. Der Anstieg ist ausschließlich auf die in den anderen Vorräten enthaltenen noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 8.334 von TEUR 46.301 auf TEUR 37.967 verringert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Umgruppierung von Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen in Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Die flüssigen Mittel sind um TEUR 134 auf TEUR 42.519 (Vorjahr: TEUR 42.653) gesunken. Darin enthalten sind Treuhandmittel aus Kautiionen von TEUR 14.674 (Vorjahr: TEUR 14.004). Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrug TEUR 805 (Vorjahr: TEUR 903). Dieser besteht im Wesentlichen aus Disagien in Höhe von TEUR 692 (Vorjahr: TEUR 829). Der Rückgang der Disagien um TEUR 137 ist im Wesentlichen durch vorzeitige Darlehenstilgungen begründet.

GAG Immobilien AG

Das ausgegebene Kapital beträgt TEUR 16.378 und wurde um TEUR 329 durch Einziehung von Aktien reduziert (Vorjahr: TEUR 16.707). Unter Hinzurechnung der anderen Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital auf TEUR 370.866 und liegt damit um TEUR 17.741 über dem Vorjahreswert von TEUR 353.125. Die Eigenkapitalquote blieb nahezu konstant auf 24,73% (Vorjahr: 24,71%). Geplant war eine leicht sinkende Eigenkapitalquote.

Der Sonderposten mit Rücklageanteil reduzierte sich durch Auflösung um TEUR 683 von TEUR 31.043 auf TEUR 30.360. Die Rückstellungen verringerten sich um TEUR 10.707 auf TEUR 56.615 (Vorjahr: TEUR 67.322). Die Entwicklung ergab sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen von TEUR 1.716 und der Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um TEUR 14.429. Die Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung resultierte im Wesentlichen aus einer Verringerung des Umfangs von geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und aus Auflösungen auf Grund von Planänderungen bei diversen Objekten (Abriss/Neubau statt Modernisierung).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich von TEUR 885.995 um TEUR 9.668 auf TEUR 876.327 verringert. Im Berichtsjahr betragen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 129.809, davon TEUR 111.343 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Umfinanzierungen.

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 42.651 (Vorjahr: TEUR 43.716), die im Wesentlichen aus Vorauszahlungen aus Verkaufsgrundstücken und Vorauszahlungen aus Betriebs- und Heizkosten bestehen, stehen bei den Aktiva unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 36.320 (Vorjahr: TEUR 34.895) gegenüber. Der Rückgang der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 1.342 aus Vorauszahlungen auf Verkaufsgrundstücken wurde durch den Anstieg von TEUR 282 aus dem Bereich Betriebs- und Heizkosten teilweise kompensiert.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind um TEUR 150 von TEUR 15.786 auf TEUR 15.936 leicht gestiegen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um TEUR 6.824 auf TEUR 19.139 (Vorjahr: TEUR 12.315) im Wesentlichen auf Grund gestiegener Verbindlichkeiten aus Bauleistungen in Höhe von TEUR 2.460 und von Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen in Höhe von TEUR 5.029 für ein Vorratsgrundstück.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 3.076 ist hauptsächlich auf höhere Forderungen aus Konzernverträgen zurückzuführen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 65.758 gegenüber TEUR 26.448 im Vorjahr. Der Anstieg von TEUR 39.310 resultierte im Wesentlichen aus dem gestiegenen Jahresergebnis. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wird mit TEUR -93.306 ausgewiesen und fällt damit um TEUR 70.245 höher aus als im Vorjahr (TEUR -23.061). Diese Veränderung wurde im Wesentlichen durch Zunahme der Investitionen in das Sachanlage- und Finanzanlagevermögen verursacht. Durch die Tilgung von Darlehen und einen Anstieg der Kreditaufnahme fällt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit TEUR 26.744 um TEUR 29.084 höher aus (Vorjahr: TEUR -2.340). Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres, bestehend aus den flüssigen Mitteln abzüglich der Mietkautionen, sank im Ergebnis um TEUR 804 auf TEUR 27.845 (Vorjahr: TEUR 28.649).

Die Ziele des Finanzmanagements bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität sowie in der Optimierung des Zinsergebnisses. Das Finanzmanagement der GAG umfasst somit das Cash- und Liquiditätsmanagement sowie das Management der Zinsänderungs- und Ausfallrisiken. 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 Konzern-Kreditlinien ausreichend gesichert. Die GAG hat im Berichtsjahr zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos weitere Zinssicherungsmaßnahmen für klassische Annuitätendarlehen vorgenommen.

Insgesamt verfügt die GAG Unternehmensgruppe 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 rd. 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 umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite innerhalb und außerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen der GAG Gruppe erfolgen auf unverändert sehr gutem Niveau und wurden teils auf Basis des letzten Jahresabschlusses erneut verbessert. Damit kann, auch vor dem

GAG Immobilien AG

Hintergrund einer restriktiven Finanzmarktsituation, die Zahlungsfähigkeit der GAG Unternehmensgruppe zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

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

Die Entwicklung der Ertrags- Finanz- und Vermögenslage der GAG im Geschäftsjahr 2013 verlief insgesamt positiv.

2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Personal

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 450 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.

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 der Beschäftigten ist leicht 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 z.B. 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 die Rekrutierung von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

2.4.2 Ideen für die Umwelt

Im Jahr 2013 hat die GAG Immobilien AG den Prozess der energetischen Verbesserung ihres Gesamtbestandes im Rahmen ihrer Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit fortgesetzt. Es sind eine Reihe von Vorhaben fertig gestellt worden, die mit energiesparenden und CO₂-vermeidenden Wärmeerzeugungsanlagen ausgestattet sind. Auch Bauträgereinheiten sind mit aktueller Wärmeerzeugungstechnik erstellt worden. Durch Instandhaltungsmaßnahmen in Form von gezielter Erneuerung von Wärmeerzeugern 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- bzw. Energieversorgung durch Fernwärme aus KWK (Ersatzmaßnahme nach EEWärmeG, allerdings mit Primärenergiefaktor fp = 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 Immobilien AG

Bauträger

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

Photovoltaik

Die Photovoltaikanlagen der GAG Immobilien AG 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 Immobilien AG 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 z.B. Ferienfreizeiten, Mieterfeste, Mieter-Cafés 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.

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 Immobilien AG 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

Die GAG 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 Controllingssystemen verknüpft. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert. Das Chancen- und Risikomanagementsystem als Ganzes wird laufend einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert.

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

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 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 geförderten und freifinanziertem Neubau und in Modernisierung von Beständen sind daher wirtschaftlich sinnvoll.

Deshalb investiert die GAG 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, die Immobilienbewirtschaftung, bestehen die Risiken im Wesentlichen in einer 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

keit 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 dreistelligen Millionenbereich, die teils bereits 2012 eingeleitet wurden, konnten abgeschlossen werden und haben eine wesentliche Reduktion der Zinsänderungsrisiken der kommenden Jahre bewirkt. Gleichzeitig konnten die Zinsbelastungen 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-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 24,73% (Vorjahr: 24,71%) und die Zinsdeckung mit 21,17% (Vorjahr: 23,98%) beobachtet. Diese entwickeln sich im Wesentlichen wegen der hohen Investitionstätigkeit mittelfristig rückläufig. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten zwölf Monate ist allerdings keine wesentliche Veränderung festzustellen. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionspro-

GAG Immobilien AG

gramm 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 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 in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

Die operative Steuerung 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 in vermehrtem Maße nutzt.

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

Um diese Ausnutzung bestehender Potenziale auch weiterhin zu gewährleisten, ist eine langfristige Steigerung des Unternehmenswertes unumgänglich. Langfristig wird dies nur durch die Optimierung des Portfolios erreicht. Hierzu baut die GAG laufend ihr Portfoliomanagementsystem aus und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Zusätzlich benötigt die GAG 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. Darüber hinaus wird die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zukünftig maßgeblich von der Baukostenentwicklung beeinflusst. Es bleibt abzuwarten, ob die erkennbaren Tendenzen zu Kostensteigerungen dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigen. Insgesamt kann damit der Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden.

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 und 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 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.

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

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

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

6. 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 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.

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, ist insbesondere der Jahresüberschuss durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und den relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

Insgesamt bewertet die Geschäftsführung die Entwicklungen der Gesellschaft mit stabilen Wachstumsraten unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv.

Für 2014 ist ein Jahresüberschuss von EUR 21 Mio. sowie ein EBITDA von EUR 73 Mio. geplant. Dieses Ergebnis basiert auf einem Umsatz von EUR 179 Mio., Veränderungen des Bestandes von EUR 1 Mio., sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 16 Mio., Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von EUR 76 Mio. sowie einem Personalaufwand von EUR 31 Mio. Die Abschreibungen sind mit EUR 32 Mio., die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit EUR 18 Mio. und das Zinsergebnis mit EUR -20 Mio. geplant. Außerdem steuern die Tochtergesellschaften über die Ergebnisabführung geplante EUR 4 Mio. zu diesem Ergebnis bei. Die Steuern sind mit EUR 4 Mio. geplant.

Der Umsatz wird im Wesentlichen durch die Sollmiete von EUR 109 Mio. bestimmt. Die hier geplante Steigerung ist der Saldo aus zusätzlichen Mieten (regelmäßiger Erhöhung im Bestand, Erhöhungen nach Großmodernisierungsmaßnahmen, neuen Mieten aus Neubauten und Ankäufen) und wegfallenden Mieten (Verkäufen und Abrissen). Außerdem ist bei den Umsätzen der erfolgswirksame Verkauf von knapp 60 Bauträgerobjekten mit einem Umsatz von EUR 17 Mio. geplant. Der Hauptteil der sonstigen betrieblichen Erträge kommt aus dem geplanten Verkauf von zirka 145 Mietobjekten, womit ein Ertrag von EUR 10 Mio. erwirtschaftet werden soll. In den Folgejahren sind diese Werte als weiter rückläufig geplant, weil das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird. Wesentliche Bestandteile des Materialaufwands sind, neben den Betriebskosten, die mit EUR 23 Mio. geplanten Instandhaltungsaufwendungen und die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Verkaufsgrundstücke von EUR 14 Mio. Der Personalaufwand ergibt sich aus einer geplanten tariflichen Steigerung sowie zusätzlichen Stellen. Die Anzahl der Mitarbeiter ist mit 478 geplant. Die Abschreibungen bestehen im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen, die auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit auf dem bisherigen Niveau bleiben. Das Zinsergebnis besteht im Wesentlichen aus Finanzierungsaufwendungen, wobei die GAG wesentliche Teile der Finanzierung der MGAG übernimmt und dadurch sowohl ihre Zinserträge als auch ihre Zinsaufwendungen erhöht. Die Zinsdeckung wird für 2014 bei 24% erwartet.

Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von EUR 90 Mio. sowie die Übergabe von zirka 500 neuen und 330 großmodernisierten Mietobjekten geplant. Der geplante Bestand an Mietobjekten Wohnen beträgt Ende 2014 22.143 Einheiten. Durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen steigt die Bilanzsumme an. Die Eigenkapitalquote verbleibt bei steigendem Eigenkapital auf konstantem

Niveau. 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 Zinnsicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind, geplant.

7. Erläuternder Bericht des Vorstandes gemäß § 289 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 16.729.775,00 und ist eingeteilt in 7.369.775 nennbetragslose Vorzugsaktien und 9.360.000 nennbetragslose Stammaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals beträgt EUR 1,00.

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

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

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

Aktien der Gesellschaft werden auch von der GAG selbst gehalten (eigene Aktien). Bei den eigenen Aktien handelt es sich unter anderem 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.

8. Corporate Governance Bericht

Im nachfolgenden Kapitel berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex über die Corporate Governance bei der GAG Immobilien AG.

8.1 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB kann auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.gag-koeln.de/investor-relations eingesehen werden.

8.2 Angaben nach § 289a Abs. 2 Nr. 1 HGB

Die Entsprechenserklärungen der GAG können auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.gag-koeln.de/investor-relations eingesehen werden.

8.3 Angaben nach § 289a Abs. 2 Nr. 2 HGB

Die wesentlichen Unternehmensführungspraktiken können auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.gag-koeln.de/investor-relations eingesehen werden.

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

9.1 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 bzw. 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 Abschlüsse mit dem Aufsichtsrat vereinbart werden. Die Ziele sind jährlich zu Beginn des Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr mit dem Aufsichtsrat festzulegen und zu beschließen. Die Auswahl und Festlegung der Ziele erfolgten anhand nachhaltiger Entwicklungspotenziale im Beisein eines unabhängigen Vergütungsexperten.

GAG Immobilien AG

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 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 5 Jahre verlängert.

In der Vergangenheit erteilte die GAG Zusagen für ein nach Beendigung des Dienstverhältnisses zu zahlendes Ruhegehalt, das sich als Prozentsatz des letzten fixen Jahresgehalts errechnet. Der Prozentsatz 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 bzw. 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 **
Mehrfährige 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
Mehnjährige 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.

9.2 Vergütung des Aufsichtsrates

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

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

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

Köln, den 12. März 2014

Der 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. Zustimmungsbefürdigte 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 Aufsichtsratsplenum 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

GAG Immobilien AG

Bestehens des Programms „Mieter werden Eigentümer“, wurden die bisherigen Ergebnisse des Programms besprochen.

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 Forderungsmanagements. 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

GAG Immobilien AG

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.

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

GAG Immobilien AG

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)

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

	2013 EUR	2012 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	138.102.888,24	133.243
aus dem Verkauf von Grundstücken	11.338.176,97	3.439
aus Betreuungstätigkeit	15.262.919,80	9.291
aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.000.139,43	13.910
	180.704.124,44	159.883
Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	885.818,12	5.647
Sonstige betriebliche Erträge	35.653.553,04	24.302
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	-67.060.146,11	-56.804
für Verkaufsgrundstücke	-9.242.178,66	-8.423
für andere Lieferungen und Leistungen	-122.307,78	-301
	-76.424.632,55	-65.528
Rohergebnis	140.818.863,05	124.304
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-23.966.574,66	-22.270
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-7.269.104,12	-6.544
	-31.235.678,78	-28.814
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-29.758.007,65	-30.021
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.896.919,72	-19.514
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	9.965.834,67	3.716
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.965,79	6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 230.124,00 (Vorjahr: TEUR 134)	1.177.581,93	1.160
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-8.866,27	0
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-952.695,37	-447
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon an verbundene Unternehmen: EUR 5.757,58 (Vorjahr: TEUR 38)	-21.193.702,12	-23.032
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	51.921.375,53	27.358
Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis	-567.541,00	-568
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.731.617,76	1.183
Sonstige Steuern	-3.925.351,55	-3.958
Jahresüberschuss	45.696.865,22	24.015
Gewinnvortrag	689.832,18	567
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-22.800.000,00	-7.500
Bilanzgewinn	23.586.697,40	17.082

GAG Immobilien AG

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	144.919,00	1.219
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	991.068.515,28	987.560
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.134.710,74	28.909
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.084.794,32	6.289
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.008,99	10
Technische Anlagen und Maschinen	7.416.322,00	7.900
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.818.439,00	2.056
Anlagen im Bau	74.618.123,12	30.331
Bauvorbereitungskosten	5.746.150,70	7.498
	1.113.897.064,15	1.070.553
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.123.125,11	187.098
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	66.723.401,32	0
Beteiligungen	0,00	26
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	31.182
Sonstige Ausleihungen	84.490,68	110
Andere Finanzanlagen	15.494,26	15
	253.946.511,37	218.431
	1.367.988.494,52	1.290.203
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.450.777,24	6.272
Bauvorbereitungskosten	0,00	1.117
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	10.857.151,20	6.656
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	523.367,67	326
Unfertige Leistungen	36.320.205,81	34.895
Andere Vorräte	21.302,87	12
	50.172.804,79	49.278
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	537.598,94	607
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	277.418,11	228
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.400,38	162
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.295.302,99	34.549
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	6.605
Sonstige Vermögensgegenstände	3.745.995,19	4.150
	37.966.715,61	46.301
Wertpapiere		
Anteile an verbundenen Unternehmen	23.633,73	0
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	42.518.901,27	42.653
	130.682.055,40	138.232
Rechnungsabgrenzungsposten	804.672,66	903
Bilanzsumme	1.499.475.222,58	1.429.338

Passiva

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	16.729.775,00	16.730
./.. Eigene Anteile	-351.792,00	-23
Ausgegebenes Kapital	16.377.983,00	16.707
Kapitalrücklage	153.843.913,72	153.844
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	153.271.693,24	141.707
	177.056.991,56	165.492
Bilanzgewinn	23.586.697,40	17.082
	370.865.585,68	353.125
Sonderposten mit Rücklageanteil	30.360.474,00	31.043
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	29.000.504,00	27.284
Steuerrückstellungen	1.912.260,00	312
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	16.805.623,29	31.235
Sonstige Rückstellungen	8.896.913,61	8.491
	56.615.300,90	67.322
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	853.266.261,71	812.771
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	100.239.778,80	86.017
Erhaltene Anzahlungen	42.650.538,31	43.716
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.936.311,19	15.786
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	838,71	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.139.071,98	12.315
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.301.910,68	5.226
Sonstige Verbindlichkeiten	117.931,57	195
davon aus Steuern: EUR 50.758,45 (Vorjahr: TEUR 0)		
	1.039.652.642,95	976.026
Rechnungsabgrenzungsposten	1.981.219,05	1.822
Bilanzsumme	1.499.475.222,58	1.429.338

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

1. Grundlagen des Jahresabschlusses der GAG

Die GAG Immobilien AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft, deren Aktien zum geregelten Markt an der Rheinisch-Westfälischen Börse zu Düsseldorf sowie an den Börsenplätzen in Frankfurt/Main und Stuttgart im Freiverkehr zugelassen sind.

Die Gliederungen der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009.

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Allgemeines

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2.2 Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Falle abnutzbarer Vermögensgegenstände, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes nicht voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren den Buchwert wieder übersteigt. In den Herstellungskosten sind Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 HGB in Höhe von TEUR 471 einbezogen, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Gebäude werden ab dem 01.01.1997 nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0% abgeschrieben. Bei Objekten, die bis 1996 fertig gestellt wurden, wurden auch degressive Abschreibungen vorgenommen.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Photovoltaikanlagen werden linear mit 5,0% abgeschrieben. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Außenanlagen werden linear mit 10,0% abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände werden ebenso linear abgeschrieben.

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens werden linear abgeschrieben. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten über EUR 150 bis EUR 1.000 netto werden in einen Sammelposten eingestellt, der linear über fünf Jahre abgeschrieben und nach fünf Jahren im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt wird.

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

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen und die sonstigen Ausleihungen sind zum Nominalbetrag bewertet.

2.3 Umlaufvermögen

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

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

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

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

2.4 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erfolgen die Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten bei öffentlichen Mitteln konzerneinheitlich auf Basis der Zinsfestschreibungsdauer.

2.5 Eigene Anteile/Treuhandaktien

Die GAG hat bis zum 31.12.1988 von ihren Mietern jeweils zu Beginn des Mietverhältnisses so genannte Geschäftsanteile erhoben, die durch einen Treuhänder entsprechend der Treuhandklausel in den Mietverträgen in Vorzugsaktien der Gesellschaft angelegt wurden. Es handelt sich dabei gemäß § 3 i. V. m. § 4 der Satzung um vinkulierte, also nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragbare Namensaktien. Diese Aktien werden im Sprachgebrauch der Gesellschaft auch als „Treuhandaktien“ bezeichnet. Sämtliche Aktien sollen durch Mietkautionen belegt sein. Im Aktienbuch ist der jeweilige Treuhänder als Aktionär eingetragen.

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31.12.1988

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

Abwicklung nach dem 01.01.1989

Wegen der Neufassung des § 550b Abs. 2 BGB wird seit dem 1. Januar 1989 die Treuhandklausel in neuen Mietverträgen der Gesellschaft nicht mehr verwendet. Dadurch werden mit jeder Beendigung eines Mietverhältnisses Treuhandaktien von ihrer treuhänderischen Bindung hinsichtlich der ausscheidenden Mieter frei. Die eigenen Aktien stammen somit aus der Auflösung von früher wirksam vereinbarten Anlagen von Mietkautionen, die nach Mietende an die ausgeschiedenen Mieter zum Nennbetrag zurückgezahlt wurden. Die Aktien stehen nach ihrem Freiwerden im Eigentum der Gesellschaft, da ihr das Verfügungsrecht über die Aktien und ein etwaiger Verwertungserlös zustehen. Soweit die GAG über die frei gewordenen Aktien das Verfügungsrecht hat, handelt es sich aktienrechtlich um eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 32.968 Stückaktien (= 0,20% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 16.207,99 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 379.237 Aktien (2,27% des Grundkapitals). Die eigenen Anteile entwickelten sich somit im Geschäftsjahr von EUR 22.724,00 durch Zugang frei gewordener Mieteraktien in Höhe von EUR 32.968,00 sowie durch einen Rückkauf von 296.100 Stückaktien Buchstabe A zum Nennwert von EUR 296.100,00 auf EUR 351.792,00.

2.6 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

	Stand 01.01.2013	Auflösungen	Stand 31.12.2013
	TEUR	TEUR	TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	31.043	682	30.361

Für bis einschließlich 2009 gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil wurde nach BilMoG das Beibehaltungswahlrecht analog Art. 67 Abs. 4 EGHGB in Anspruch genommen. Die Auflösungen resultieren analog der linearen Abschreibung (50 Jahre Nutzungsdauer) auf die übertragenen neuen Anlagen.

2.7 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Gutachten unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC) gebildet.

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die GAG macht von der so genannten Vereinfachungsregel Gebrauch und verteilt den Unterschiedsbetrag über die noch verbleibenden elf Jahre.

Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von EUR 8,5 Mio. aus der Neubewertung erfolgte zum 01.01.2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31.12.2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 568. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31.12.2013 auf TEUR 6.242.

	31.12.2013	31.12.2012
	PUC-Methode	PUC-Methode
Bewertungsverfahren	PUC-Methode	PUC-Methode
Rechnungszins	4,88	5,04
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	2,00	2,00

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31.12.2013 bekannt gegebenen Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB basierend rätierlich angesammelten Zuführungsbeträge werden jeweils erfolgswirksam unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ erfasst.

GAG Immobilien AG

Zum 31.12.2013 entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

Bezeichnung	01.01.2013	Zuführung	Inanspruch-	Auflösung	31.12.2013
	EUR	EUR	nahme EUR	EUR	EUR
Pensionsrückstellungen	20.172.411,00	2.971.175,00	1.466.512,00	0,00	21.677.074,00
Pensionsrückstellungen Vorstand	6.649.665,00	754.982,00	592.921,00	0,00	6.811.726,00
Pensionsrückstellungen für teilzeitkräftige Personen	462.293,00	49.411,00	0,00	0,00	511.704,00
Summe	27.284.369,00	3.775.568,00	* 2.059.433,00	0,00	29.000.504,00

* Darin enthalten sind Zinsen in Höhe von TEUR 1.666 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 568 aus der außerordentlichen Zuführung gemäß BilMoG.

Die Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 und Abs. 2 HGB berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie alle ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für den Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden nach § 249 Abs. 2 HGB a.F. für Sanierungsmaßnahmen gebildet. Sie wurden bis 2009 in der Weise erfasst, dass die zukünftig zu erwartenden Instandhaltungsaufwendungen zum Bilanzstichtag geschätzt wurden. Das gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB bestehende Wahlrecht zur Beibehaltung und Fortschreibung bestehender Aufwandsrückstellungen über Inanspruchnahmen und eventuelle Auflösungen von Baumaßnahmen wird ab 2010 in Anspruch genommen.

Die Rückstellungen für noch zu erbringende Verpflichtungen der GAG im Rahmen der Instandhaltungsrücklage bei den Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden planmäßig fortgeführt. Eine Abzinsungsverpflichtung ergab sich hierbei nicht, da die WEG ggf. auch kurzfristig, innerhalb eines Jahres, per Beschluss über ihren Anspruch verfügen können.

2.8 Verbindlichkeiten

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

3. Erläuterungen zur Bilanz der GAG

3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2013 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt.

GAG Immobilien AG

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2013 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2013 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.225.540,68	18.074,24	0,00	0,00	6.243.614,92
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.410.691.038,96	18.743.228,25	5.830.099,17	14.661.410,14	1.438.265.578,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.270.156,47	4.189,03	0,00	0,00	38.274.345,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.294.810,37	5.029.000,00	0,00	-6.233.384,17	5.090.426,20
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.008,99	0,00	0,00	0,00	10.008,99
Technische Anlagen und Maschinen	10.051.541,21	0,00	0,00	0,00	10.051.541,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.974.599,56	450.851,16	241.683,84	0,00	6.183.766,88
Anlagen im Bau	30.331.434,70	47.509.034,82	0,00	-3.222.346,40	74.618.123,12
Bauvorbereitungskosten	7.503.589,02	3.458.327,74	0,00	-5.205.679,57	5.756.237,19
	1.509.127.179,28	75.194.631,00	6.071.783,01	0,00	1.578.250.027,27
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	196.370.546,38	0,00	0,00	25.564,59	196.396.110,97
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	38.523.392,77	2.982.094,86	31.182.103,41	66.723.401,32
Beteiligungen	25.564,59	0,00	0,00	-25.564,59	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.182.103,41	0,00	0,00	-31.182.103,41	0,00
Sonstige Ausleihungen	109.535,73	2.038,99	27.084,04	0,00	84.490,68
Andere Finanzanlagen	34.004,80	0,00	59,57	0,00	33.945,23
	227.721.754,91	38.525.431,76	3.009.238,47	0,00	263.237.948,20
Anlagevermögen	1.743.074.474,87	113.738.137,00	9.081.021,48	0,00	1.847.731.590,39

GAG Immobilien AG

Abschreibungen kumuliert 01.01.2013 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2013 EUR	Buchwert 31.12.2013 EUR	Buchwert 31.12.2012 EUR
5.006.063,68	1.092.632,24	0,00	0,00	6.098.695,92	144.919,00	1.219.477,00
423.131.258,19	26.710.192,96	2.644.389,03	-0,78	447.197.062,90	991.068.515,28	987.559.780,77
9.360.811,47	778.823,29	0,00	0,00	10.139.634,76	28.134.710,74	28.909.345,00
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	5.084.794,32	6.289.178,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.008,99	10.008,99
2.152.039,21	483.180,00	0,00	0,00	2.635.219,21	7.416.322,00	7.899.502,00
3.918.453,56	688.558,16	241.683,84	0,00	4.365.327,88	1.818.439,00	2.056.146,00
0,78	0,00	0,00	0,78	0,00	74.618.123,12	30.331.433,92
5.465,49	4.621,00	0,00	0,00	10.086,49	5.746.150,70	7.498.123,53
438.573.660,58	28.665.375,41	2.886.072,87	0,00	464.352.963,12	1.113.897.064,15	1.070.553.518,70
9.272.985,86	0,00	0,00	0,00	9.272.985,86	187.123.125,11	187.097.560,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.723.401,32	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.182.103,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.490,68	109.535,73
18.510,54	0,00	59,57	0,00	18.450,97	15.494,26	15.494,26
9.291.496,40	0,00	59,57	0,00	9.291.436,83	253.946.511,37	218.430.258,51
452.871.220,66	29.758.007,65	2.886.132,44	0,00	479.743.095,87	1.367.988.494,52	1.290.203.254,21

3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Der Posten betrifft im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 16.662 (Vorjahr: TEUR 4.268) enthalten. Eine in 2013 gewährte Darlehensforderung über TEUR 238 datiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 226. Davon haben TEUR 198 eine Fälligkeit von mehr als 12 Monaten. Die Restlaufzeit aller anderen Forderungen ist kleiner als ein Jahr.

3.4 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

In den flüssigen Mitteln sind Kautionszahlungen der Mieter von TEUR 14.674 (Vorjahr: TEUR 14.004) enthalten.

3.5 Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Unterschiedsbeträge (Disagio) von TEUR 692 (Vorjahr: TEUR 829) enthalten.

3.6 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

	Stückaktien
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.369.775
Eigene Anteile	-351.792
Ausgegebenes Kapital	16.377.983

Alle Aktien sind Namensaktien.

3.7 Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Kapitalrücklage	153.843.913,72			153.843.913,72
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39			920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93			22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	141.706.733,23	-11.251.800,00	22.816.760,01	153.271.693,24
Summe	319.335.945,27	-11.251.800,00	22.816.760,01	330.900.905,28

Die Einstellungen in die anderen Gewinnrücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 24.05.2013	0,00
Gewinnverwendung vom 31.12.2013	22.800.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien	16.760,01
Andere Gewinnrücklagen	22.816.760,01

3.8 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Für unmittelbare Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurde das Wahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 S. 1 EGHGB nicht ausgeübt, stattdessen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

3.9 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die GAG ist Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird ein Zusatzbetrag wie folgt erhoben: 2006 2,9% und ab 2007 3,2%. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 16.504. Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Artikel 28 Abs. 1 S. 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

3.10 Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen folgende Sachverhalte:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Ausstehende Rechnungen	2.183	1.914
Personal	1.852	1.781
Brandschutzmaßnahmen	812	1.586
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.242	1.326
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	720	680
Trinkwasserverordnung	69	276
Bauträgergeschäft	1.342	32
Übrige	677	896
Summe	8.897	8.491

Rückstellung Brandschutzmaßnahmen

Die Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen umfasst die Verpflichtung der Gesellschaft, gemäß Landesbauordnung NRW Brandschutzmaßnahmen zu installieren. Im Rahmen einer Altbaubrandschau durch die Berufsfeuerwehr Köln wurden brandschutztechnische Mängel festgestellt und die Gesellschaft wurde verpflichtet, entsprechende Brandschutzmaßnahmen zu installieren. Aus der Abzinsung der Rückstellung gemäß § 253 Abs. 2 S. 3 HGB ergibt sich ein Zinsaufwand von TEUR 68. Dieser ist gemäß § 277 Abs. 5 S. 1 HGB unter dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Rückstellung Trinkwasserverordnung

Die GAG ist gemäß Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 1. November 2011 zur Nachrüstung von 550 Heizungsanlagen mit einer zentralen Trinkwassererwärmung verpflichtet. An diesen Heizungsanlagen werden die zur Probeentnahme von Trinkwasser notwendigen Armaturen nachgerüstet. Die GAG hatte 2011 eine Kostenschätzung über die erforderlichen Arbeiten vorgenommen. Die Kosten der Nachrüstung bei der GAG betragen zum Bilanzstichtag noch TEUR 69. Diese Verpflichtung ergibt sich aus dieser Novellierung und stellt somit eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung dar. Für die ermittelten Kosten ist gemäß § 249 Abs. 1 HGB eine Rückstellung gebildet. Die Armaturen werden kurzfristig nachgerüstet, so dass der Verpflichtung zur jährlichen Probeentnahme nachgekommen werden kann.

3.11 Verbindlichkeiten aus Vermietung

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind TEUR 14.674 (Vorjahr: TEUR 14.004) als Treuhandverbindlichkeiten enthalten.

3.12 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 7.349 (Vorjahr: TEUR 19) enthalten.

3.13 Rechnungsabgrenzungsposten

Die passive Rechnungsabgrenzung enthält im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten.

3.14 Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeitspiegel § 285 Nr. 1 HGB (in Klammern: Vorjahr)	davon		davon		davon		Art der Sicherung
	Insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	381.427.723,26 (395.347.971,37)	12.822.074,91 (12.820.735,92)	69.808.547,96 (56.716.304,63)	298.797.100,39 (325.810.930,82)	381.427.723,26 (395.347.971,37)		GPR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	394.861.386,55 (404.872.437,56)	6.430.089,21 (6.403.221,43)	32.861.329,54 (26.688.123,65)	355.569.967,80 (371.781.092,48)	394.861.386,55 (404.872.437,56)		B
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	76.977.151,90 (12.550.547,22)	76.977.151,90 (12.550.547,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Zwischensumme	853.266.261,71 (812.770.956,15)	96.229.316,02 (31.774.504,57)	102.669.877,50 (83.404.428,28)	654.367.068,19 (697.592.023,30)	776.289.109,81 (800.220.408,93)		
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	100.037.544,04 (85.774.122,39)	1.333.375,98 (1.009.592,39)	7.653.763,72 (4.339.351,58)	91.050.404,34 (80.425.178,42)	100.037.544,04 (85.774.122,39)		GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	202.234,76 (242.646,39)	4.044,70 (4.852,93)	16.178,78 (19.411,71)	182.011,28 (218.381,75)	0,00 (0,00)		
Zwischensumme	100.239.778,80 (86.016.768,78)	1.337.420,68 (1.014.445,32)	7.669.942,50 (4.358.763,29)	91.232.415,62 (80.643.560,17)	100.037.544,04 (85.774.122,39)		
Erhaltene Anzahlungen	42.650.538,31 (43.715.547,01)	42.650.538,31 (43.715.547,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.936.311,19 (15.785.975,58)	15.936.311,19 (15.785.975,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	838,71 (348,17)	838,71 (348,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.139.071,98 (12.315.229,55)	19.139.071,98 (12.315.229,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.301.910,68 (5.225.668,96)	8.301.910,68 (5.225.668,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	117.931,57 (195.369,74)	117.931,57 (195.369,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Summe	1.039.652.642,95 (976.025.863,94)	183.713.339,14 (110.027.088,90)	110.339.820,00 (87.763.191,57)	745.599.483,81 (778.235.583,47)	876.326.653,85 (885.994.531,32)		

GPR = Grundpfandrecht

B = Bürgschaft

3.15 Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 5.432 aufgenommen. Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 3.020 aufgenommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG für die verbundenen Unternehmen: die Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo) und die GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA) im Rahmen von Versicherungskreditlinien für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ist die GAG zum Bilanzstichtag zugunsten von verbundenen Unternehmen mit TEUR 5.325 verpflichtet. Ferner bürgt die GAG für verschiedene langfristige Objektfinanzierungen der Konzerngesellschaften von insgesamt TEUR 21.054 sowie für Avalrahmenverträge von insgesamt TEUR 4.005. Bei unverändertem Geschäftsbetrieb der oben genannten Gesellschaften wird das Risiko einer Inanspruchnahme der Verpflichtungen für die GAG nach § 285 Nr. 27 HGB als gering eingeschätzt.

4. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2013 EUR	2012 EUR
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	16.054.440,22	6.372.928,09
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	14.242.510,08	12.558.745,03
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	682.349,00	682.351,00
Erträge aus Versicherungserstattungen	1.713.070,08	1.803.101,50

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 186 Wohnungen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Buchgewinne von TEUR 13.780 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 981 gegenüber.

4.2 Personalaufwand

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung TEUR 3.224 (Vorjahr: TEUR 2.687). Der Unterschiedsbetrag resultiert aus der erhöhten Zuführung zur Pensionsrückstellung.

Im Jahresdurchschnitt waren bei der GAG 448 (Vorjahr: 442) Mitarbeiter(innen) beschäftigt.

4.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind im Berichtsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB (Vorjahr: TEUR 1.235) enthalten.

4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2013 EUR	2012 EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	692.867,94	978.742,41
Sonstige Verwaltungskosten	12.931.896,08	13.344.828,25
Verpflichtungen aus dem Programm "Mieter werden Eigentümer"	69.510,67	75.447,40
Veräußerungskosten aus dem Programm "Mieter werden Eigentümer"	911.115,04	747.679,51

4.5 Erträge aus der Gewinnabführung

Der Ertrag enthält TEUR 9.953 (Vorjahr: Ertrag TEUR 3.467) aus der Gewinnabführung der Grubo und aus der Gewinnabführung der GBA TEUR 13 (Vorjahr: Verlust TEUR 447).

4.6 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In der Position sind Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 230 (Vorjahr: TEUR 134) enthalten.

4.7 Aufwendungen aus Verlustübernahme

Der Aufwand betrifft ausschließlich TEUR 953 (Vorjahr: Ertrag TEUR 249) aus der Verlustübernahme der GAG SG.

4.8 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Hier wird die Anpassung an den Eigenkapitalausweis der Mietmanagement-Verwaltungsgesellschaft der GAG GmbH ausgewiesen.

4.9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In dieser Position sind Zinsen und ähnliche Aufwendungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 38) enthalten sowie Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.755 (Vorjahr: TEUR 1.693).

4.10 Außerordentlicher Aufwand/Außerordentliches Ergebnis

Aus der Bewertungsänderung zu den Pensionsrückstellungen und der damit verbundenen Zuführung (1/15-Regelung) resultiert ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von TEUR 568 (Vorjahr: TEUR 568).

4.11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Geschäftsjahr 2013 ist für die GAG Immobilien AG ein Steueraufwand in Höhe von TEUR 683 an Körperschaftsteuer incl. Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag sowie von TEUR 1.049 an Gewerbebeertragsteuer angefallen.

GAG Immobilien AG

4.12 Sonstige Steuern

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen die für den Hausbesitz zu zahlende Grundsteuer.

4.13 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung. Grundsätzlich bestehen eine Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern. Dieses Aktivierungswahlrecht nimmt die Gesellschaft in der Form in Anspruch, dass entsprechende aktive latente Steuern im Jahresabschluss nicht ausgewiesen werden. Der § 268 Abs. 8 HGB sieht eine Ausschüttungssperre nur für den Fall vor, in dem vom Wahlrecht der Aktivierung latenter Steuern Gebrauch gemacht wird. Bei der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2013 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden wesentlichen Positionen vorhanden:

Anlagevermögen

Sonderposten mit Rücklageanteil

Eigene Anteile

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Sonstige Rückstellungen

4.14 Gewinnverwendungsrechnung

	2013 EUR	2012 EUR
Jahresüberschuss	45.696.865,22	24.015.417,13
Einstellungen in die Gewinnrücklagen	22.800.000,00	7.500.000,00
Gewinnvortrag	689.832,18	567.144,25
Bilanzgewinn	23.586.697,40	17.082.561,38

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 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

4.15 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen

Die periodenfremden Erträge betragen TEUR 639 (Vorjahr: TEUR 445). Im Wesentlichen setzen sich diese aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von TEUR 104, Versicherungserstattungen von TEUR 260 sowie aus Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen von TEUR 94 zusammen.

Die periodenfremden Aufwendungen betragen TEUR 132 (Vorjahr: TEUR 285). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Aufwendungen aus Bestandsverkäufen.

5. Sonstige Angaben

5.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte (§ 285 Nr. 3 HGB)

Die GAG hat (wie auch in den Vorjahren) das günstige Zinsniveau für Zinssicherungsmaßnahmen für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen sowie für laufende und zukünftige Neubauvorhaben genutzt und ein umfangreiches Platzierungskontingent für Forward-Darlehen (Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarungen zwischen zehn und 20 Jahren) vereinbart. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können. Zum 31. Dezember 2013 beläuft sich das Gesamtvolumen der Zinssicherungsmaßnahmen der Gesellschaft auf TEUR 75.035. Darüber hinaus besteht auf Konzernebene ein noch offenes Darlehenskongingent von TEUR 57.280.

5.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 285 Nr. 3a HGB)

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

Für zukünftige Instandhaltungs- einschließlich Modernisierungsmaßnahmen wurde ein umfangreiches, mehrjähriges Programm aufgestellt. Die Finanzierung ist teilweise durch branchenübliche Fremdfinanzierung und teilweise durch Mittelzuflüsse aus den zukünftigen Jahresergebnissen und aus Grundstücksverkäufen vorgesehen.

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 66.762 (Vorjahr: TEUR 46.755).

Aus Leasingverträgen bestehen bis 2017 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 650. Aus dem Mietvertrag für die Hauptverwaltung bestehen bis einschließlich 2018 Verpflichtungen von TEUR 6.195.

5.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln (§ 16 Abs. 1 AktG)

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

5.4 Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 285 Abs. 11 HGB)

Gesellschaft, Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2013	Jahresergebnis 2013*
	%	TEUR	TEUR
Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	62	139.367	9.953
GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln	90	231	13
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	375	-953
Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG, Grünwald	100	28	7
Mietmanagement-Verwaltungsgesellschaft der GAG GmbH, Grünwald	100	26	0

* vor Gewinnabführung/Verlustausgleich

5.5 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

Die GAG Immobilien AG führt mit dem Betrieb von Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken „andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitätssektors“ aus. Durch die Beteiligung der Stadt Köln an der GAG Immobilien AG ist diese nach § 3 Nr. 38 EnWG ein vertikal integriertes Energieversorgungsunternehmen. Mit Inkrafttreten der Neuregelung des Gesetzes über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz EnWG) am 28. Dezember 2012 sind vertikal integrierte Energieversorgungsunternehmen im Sinne des § 3 Nr. 38 in der internen Rechnungslegung zur Kontentrennung verpflichtet (buchhalterisches Unbundling).

5.6 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Anzahl 2013	Anzahl 2012
Angestellte	348	335
Gewerbliche Arbeitnehmer	100	107
Gesamt	448	442

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 63 (Vorjahr: 61) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich elf (Vorjahr: zehn) Auszubildende beschäftigt.

5.7 Angaben zu Organbezügen gemäß § 285 Nr. 9 HGB

Im Geschäftsjahr 2013 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

(in Klammern: Vorjahr)	Festgehalt EUR	Sonstiges/ geldwerter Vorteil EUR	Tantiemen EUR	Auszahlung Vorschuss* EUR	Gesamt EUR
für die Mitglieder des Vorstandes					
Uwe Eichner (Vorsitzender)	170.566,67 (170.000,00)	114.597,51 (114.567,59)	37.818,00 (26.591,26)	19.537,08 (9.768,54)	342.519,26 (320.927,39)
Kathrin Möller	167.400,00 (164.800,00)	77.673,74 (50.987,00)	36.661,00 (25.777,88)	18.801,57 (9.331,83)	300.536,31 (250.896,71)
Sybille Wegerich	168.000,00 (164.000,00)	66.858,71 (63.945,98)	36.973,00 (26.278,42)	18.617,69 (9.194,00)	290.449,40 (263.418,40)
Gesamtbezüge des Vorstandes					933.504,97 (835.242,50)
für frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge in Höhe von					602.012,46 (624.648,71)
und Sitzungsgelder an die Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von					71.760,00 (74.760,00)

* 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.

Neben den jährlichen Tantiemen (quantitative Ziele) werden seit dem Geschäftsjahr 2011 nachhaltige qualitative Ziele über einen Zeitraum von drei Jahren vereinbart. Die Zielerreichung und damit die Erfüllung der Auszahlungsbedingung erfolgt jeweils erst am Ende des Drei-Jahres-Zeitraums, da die Erreichung bestimmter Leistungsziele an den vollständigen Eintritt der Bedingung geknüpft ist. Erst dann sind die jeweiligen Beträge Bestandteil der Gesamtvergütung.

GAG Immobilien AG

Aus den in 2011 vereinbarten qualitativen Zielen kann maximal ein Bonusbetrag von 61% der Tantieme erreicht werden. Die Gesamttantieme kann 31,4% des Festgehaltes umfassen.

Darüber hinaus sind für frühere Mitglieder des Vorstandes und deren Hinterbliebene Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 6.812 passiviert.

An Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr insgesamt TEUR 72 an Bezügen gezahlt, in den Zahlungen sind die Sitzungsgelder sowie sonstige Aufwandsentschädigungen enthalten:

Mitglied		Bezüge in 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 19.03.2013	2.750,00
Bernd Gräber	ab 06.06.2013	2.500,00
Ossi Helling		3.000,00
Helmut Jung		6.000,00
Karina Köbник		3.500,00
Maria Kröger	bis 19.03.2013	1.750,00
Elmar Lieser		3.500,00
Gisela Manderla		4.000,00
Thorsten Pörschke	ab 01.01.2013 bis 30.06.2013	2.250,00
Dr. Franz Georg Rips		5.000,00
Ralph Sterk		3.500,00
Michael Zimmermann		4.760,00
Gesamt		71.760,00

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Annuitätendarlehen gemäß § 285 Nr. 9c HGB 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	

5.8 Offenlegung Konzernabschluss (§ 285 Nr. 14 HGB)

Die GAG Immobilien AG, als Konzernmutter, stellt einen Konzernabschluss gemäß § 290 HGB in Verbindung mit § 315a Abs. 1 HGB auf. Dieser wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

5.9 Honorare an den Abschlussprüfer (§ 285 Nr. 17 HGB)

Die Angaben der Abschluss honorare erfolgen im Konzernabschluss der GAG Immobilien AG, Köln.

5.10 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott
Vorsitzender

Mitglied des Landtages NRW

Stellv. Mitglied im Rundfunkrat des WDR, Köln

ab Januar 2013

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

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. gepr. Hochbautechniker

Michael Evert

Selbstständiger Rechtsanwalt

Mitglied im Aufsichtsrat der GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Michael Frenzel

ab dem 19.03.2013

Kaufm. Angestellter

Stellv. Mitglied im Verwaltungsrat der Filmförderungsanstalt Berlin

Bernd Gräber

ab dem 06.06.2013

Leiter GAG Kundencenter

Ossi Helling

Verwaltungsangestellter bei der Universität zu Köln

Mitglied des Aufsichtsrates bei der KGAB gGmbH

Vorsitzender des Aufsichtsrates bei der SBK Sozial-Betriebe-Köln gGmbH

Helmut Jung

Selbstständiger Versicherungsmakler

Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR

Karina Köbnik

Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

GAG Immobilien AG

Maria Kröger
Amtsleiterin bei der Stadt Köln
Mitglied des Aufsichtsrates der WSK GmbH bis zum 19.03.2013

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 ab dem 01.01.2013
bis zum 30.06.2013

Dr. Franz Georg Rips
Selbstständiger Rechtsanwalt
Aufsichtsratsvorsitzender der DMB-Rechtsschutzversicherung AG ab dem 01.01.2013

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 ab dem 15.02.2013
Vorsitzender des Aufsichtsrates Häfen und Güterverkehr Köln AG
Mitglied des Aufsichtsrates Stadtwerke Köln GmbH bis zum 14.02.2013
Mitglied im Verwaltungsrat Sparkasse KölnBonn bis zum 14.02.2013
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

5.11 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

5.12 Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit nahestehenden Unternehmen und Personen (§ 285 Nr. 21 HGB)

Die GAG stellt der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG (MGAG KG) ein langfristiges Gesellschafterdarlehen aus der ursprünglichen Kaufpreisfinanzierung der Immobilienbestände der MGAG KG zur Verfügung. Dieses Darlehen ist unverzinslich und weist am Bilanzstichtag einen Bestand in Höhe von TEUR 29.833 aus. Für 2014 wurde beschlossen, bestehende Darlehen konzernüblich zu verzinsen.

5.13 Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Der GAG Immobilien AG sind mit Schreiben vom 31. März 2004, 11. Oktober 2004, 29. August 2008, 18. Dezember 2009, 12. Januar 2010, 03. Februar 2010, 05. Februar 2010, 05. Februar 2010, 10. Februar 2010, 10. Februar 2010, 12. Februar 2010, 18. Februar 2010, 02. März 2010, 02. März 2010, 09. März 2010 sowie mit einer Korrektur vom 02. März 2010 und Veröffentlichung vom 1. September 2011, 30. November 2011 und Schreiben vom 20. Dezember 2011, 20. Dezember 2011, 20. Dezember 2011 das Bestehen von Beteiligungen nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt worden.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 31. März 2004 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

Herr Dr. Albrecht Mauritius Wenner, Köln, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass seine Stimmrechte an unserer Gesellschaft mit Wirkung vom 01.03.2004 die Schwelle von 5 Prozent unterschritten hätten. Sein Stimmrechtsanteil betrage nun 4,9786 Prozent.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 11. Oktober 2004 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

Die Sparkasse Köln hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, daß ihre Stimmrechte an unserer Gesellschaft am 01.10.2004 die Schwelle von 25 Prozent unterschritten haben. Die Höhe ihres Stimmrechtsanteils betrage nunmehr 10 Prozent. Dies entspreche 1.873.040 Stimmen.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 29. August 2008 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln teilt gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, an der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, am 27. August 2008 die Schwelle von 5% überschritten hat und an diesem Tag 5,07 % (entspricht 949.805 Stimmrechten) beträgt. Davon sind der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, 3,74% (entspricht 700.761 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln zuzurechnenden Aktien werden über die Grund und Boden GmbH, Köln, gehalten.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 18. Dezember 2009 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln teilt gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, an der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, am 26. November 2009 die Schwelle von 10% überschritten hat und nunmehr 10,0098 % (entspricht 1.873.829 Stimmrechten) beträgt. Davon sind der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, 3,74% (entspricht 700.761 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der GAG Immobilien AG kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: Grund und Boden GmbH, Köln.

GAG Immobilien AG

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 12. Januar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Herr Dr. Albrecht Mauritius Wenner, Köln/Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 26.11.2009 die Schwelle von 3 Prozent unterschritten hat und zu diesem Tag 2,9451 Prozent (dies entspricht 551.325 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 03. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

Die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20-22 in 50933 Köln teilt gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20-22 in 50933 Köln, an der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20-22 in 50933 Köln, am 2. Februar 2010 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und nunmehr 5,30 % (entspricht 943.289 Stimmrechten) beträgt. Davon sind der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20-22 in 50933 Köln, 3,94 % (entspricht 700.761 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der GAG Immobilien AG kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten: Grund und Boden GmbH, Köln.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 05. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die SKB Beteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, Köln/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am heutigen Tage mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 10% überschritten hat und an diesem Tag 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 05. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Herr Dr. Albrecht Mauritius Wenner, Köln / Deutschland, hat uns am 4. Februar 2010 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 3% überschritten hat und an diesem Tag 3,07 % (entspricht 545.865 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 10. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, Köln / Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am heutigen Tage mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 30. Dezember 2009 die Schwellen von 3% und 5 % überschritten hat und an diesem Tag die Schwelle von 10 % erreicht hat (entspricht 1.872.000 Stimmrechten).

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 10. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die Sparkasse KölnBonn, Köln/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am heutigen Tage mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 10 % überschritten hat und an diesem Tag 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Sparkasse KölnBonn, Köln/ Deutschland 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die der Sparkasse KölnBonn, Köln / Deutschland zuzurechnenden Aktien werden über die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, Köln / Deutschland gehalten.

GAG Immobilien AG

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 12. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

Die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, Köln / Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5. Februar mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 10 % überschritten hat und an diesem Tag 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 18. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die Stadt Köln, Köln/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG am 20. Juni 2000 die Schwelle von 75% der Stimmrechte an der Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Wohnungsbau (heute: GAG Immobilien AG) überschritten hat und nunmehr 84,67 % (entspricht 152.410 Stimmrechten) beträgt.

Davon hält die Stadt Köln unmittelbar 78,90 % der Stimmrechtsanteile (entspricht 142.013 Stimmrechten).

Folgende 5,78 % Stimmrechtsanteile (entspricht 10.397 Stimmrechten) werden der Stadt Köln gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr.1, Abs.3 WpHG zugerechnet:

Von der Stadtparkasse Köln (seit 1. Januar 2005 Sparkasse KölnBonn) unmittelbar gehaltene 5,78 % Stimmrechtsanteile (entspricht 10.397 Stimmrechten). Die Stadtparkasse Köln stand bis zum 31. Dezember 2004 in alleiniger Trägerschaft der Stadt Köln.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung von 18. Februar 2010 lautet wie folgt:

Korrektur der Veröffentlichung vom 8. Mai 2002 (veröffentlicht im Handelsblatt)

Die Stadt Köln, Köln/ Deutschland, hat uns gemäß § 41 Abs. 2 S.1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Datum vom 1. April 2002 81,48 % (entspricht 15.252.588 Stimmrechten) beträgt. Davon hält die Stadt Köln unmittelbar 68,89 % der Stimmrechtsanteile (entspricht 12.896.104 Stimmrechten). Folgende 12,59 % Stimmrechtsanteile (entspricht 2.356.484 Stimmrechten) werden der Stadt Köln gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr.1, Abs.3 WpHG zugerechnet:

1. Von der GAG Immobilien AG selbst unmittelbar gehaltene eigene Aktien. Der Anteil entspricht 2,59 % Stimmrechtsanteilen (entspricht 484.484 Stimmrechten).
2. Von der Stadtparkasse Köln (seit 1. Januar 2005 Sparkasse KölnBonn) unmittelbar gehaltene 10,00 % Stimmrechtsanteile (entspricht 1.872.000 Stimmrechten).

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 02. März 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Der Zweckverband Sparkasse KölnBonn, Bonn/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 10 % überschritten hat und an diesem Tag 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind dem Zweckverband Sparkasse KölnBonn, Bonn/ Deutschland 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt gehalten: Sparkasse KölnBonn und SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH.

Hinweis:

Der Zweckverband Sparkasse KölnBonn wurde zum Stichtag 1. Januar 2005 zum Träger der Sparkasse KölnBonn. Am 30. Dezember 2009 wurden die von der Sparkasse KölnBonn unmittelbar gehaltenen Aktien auf die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH übertragen. (Veröffentlicht am 10. Februar 2010.)

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 02. März 2010 lautet wie folgt:

GAG Immobilien AG

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Der Zweckverband Sparkasse KölnBonn, Bonn/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 1. Januar 2005 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten, die Schwelle von 10 % erreicht hat und an diesem Tag 10,00 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind dem Zweckverband Sparkasse KölnBonn, Bonn/ Deutschland 10,00 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: Sparkasse KölnBonn.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 09. März 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Herr Dr. Albrecht Mauritius Wenner, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 1. März 2010 die Schwelle von 3% unterschritten hat und 2,99% (entspricht 532.013 Stimmrechten) beträgt. Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004, erschienen in der FAZ.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 02. März 2010 lautet wie folgt:

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

Die Sparkasse KölnBonn, Köln/ Deutschland (vormals Stadtsparkasse Köln) hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 1. Oktober 2004 die Schwellen von 25 %, 20 %, und 15 % unterschritten hat und die Schwelle von 10 % erreicht hat. Die Höhe des Stimmrechtsanteils beträgt 10,00 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechte).

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 01. September 2011 lautet wie folgt:

Die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland teilt gem. § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland an der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland am 25. August 2011 die Schwelle von 5 % unterschritten hat und nunmehr 4,18 % (das entspricht 730 765 Stimmrechten) beträgt. Davon sind der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland 4,01 % (entspricht 700 761 Stimmrechten) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der GAG Immobilien AG kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten: Grund und Boden GmbH, Köln, Deutschland.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 30. November 2011 lautet wie folgt:

Hiermit teilt die GAG Immobilien AG mit, dass die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende des Monats November 2011 insgesamt 17.483.056 Stimmrechte beträgt. Die Veränderung der Gesamtzahl der Stimmrechte ist seit dem 25. November 2011 wirksam.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 20. Dezember 2011 lautet wie folgt:

Der Zweckverband der Sparkasse KölnBonn, Köln, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG, Köln, am 16. Dezember 2011 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.

GAG Immobilien AG

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 20. Dezember 2011 lautet wie folgt:

Die Sparkasse KölnBonn, Köln, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG, Köln, am 16. Dezember 2011 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 20. Dezember 2011 lautet wie folgt:

Die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, Köln, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG, Köln, am 16. Dezember 2011 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 20. April 2012 lautet wie folgt:

Die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 - 22 in 50933 Köln, Deutschland teilt gemäß § 26 Abs. 1 S. 2 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG am 20. April 2012 die Schwelle von 3% unterschritten hat und an diesem Tag 0,33 % beträgt. Dies entspricht 55.120 Stimmrechten.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 30. April 2012 lautet wie folgt:

Hiermit teilt die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 - 22 in 50933 Köln mit, dass die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende des Monats April 2012 insgesamt 16.782.295 Stimmrechte beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 14. August 2012 lautet wie folgt:

Hiermit teilt die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 - 22 in 50933 Köln mit, dass die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende des Monats Juli 2012 insgesamt 16.729.775 Stimmrechte beträgt.

5.14 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben und auf der Internetseite der GAG Immobilien AG unter www.gag-koeln.de dauerhaft zugänglich gemacht.

Köln, den 12. März 2014

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Nach § 6b Abs. 5 EnWG umfasste die Prüfung auch die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen sind. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG in allen wesentlichen Belangen erfüllt sind. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht sowie für die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter, die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie die Beurteilung, ob die Wertansätze und die Zuordnung der Konten nach § 6b Abs. 3 EnWG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt sind und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Die Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen sind, hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, den 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 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