

GAG Immobilien AG

Lagebericht

Jahresabschluss

Anhang

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 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 GmbH (Grubo), der GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA) und der GAG Servicegesellschaft mbH (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. Auf der Konzernebene gelten Mindestansprüche an die Eigenkapitalquote und an das Verhältnis von Sollmieten zu den für die Objektfinanzierung aufzuwendenden Zinsen (Zinsdeckung). Die geplanten Investitionen sollen grundsätzlich jeweils in einem angemessenen Verhältnis zu den generierten operativen Cashflows stehen.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

Die Angebotsmieten in Köln erhöhen sich vom ersten Halbjahr 2011 auf das erste Halbjahr 2012 im Median um 3,9% auf 8,85 EUR/m². Dabei ist auffällig, dass die Lage eindeutig stärker über die Miethöhe entscheidet als die Baualtersklasse. Der Mietspiegel stieg im Vergleich zu den Angebotsmieten in den letzten zwei Jahren

GAG Immobilien AG

nur sehr moderat, im Schnitt über alle Baualters- und Ausstattungsklassen um zirka 0,6% p.a. Zudem öffnet sich die Preisschere zwischen den günstigen Lagen und den hochpreisigen, linksrheinischen innerstädtischen Standorten weiter. Es ist absehbar, dass sich die Mieten bei einem weiteren Zustrom von neuen Einwohnern und einem anhaltenden Druck auf den Kölner Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren weiter nach oben bewegen. Für den Teilmarkt des geförderten Mietwohnungsbaus ist die Situation auf Grund des genannten Rückgangs von verfügbarem subventioniertem Wohnraum als besonders angespannt anzusehen.

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

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

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

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Geschäftsfeld der GAG Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31.12.2012 einen Immobilienbestand von insgesamt 41.958 Wohnungen, 637 Gewerbeeinheiten und 16.813 Garagen und Tiefgaragenplätzen. Von diesen befanden sich 21.679 Wohnungen, 216 Gewerbeeinheiten sowie 7.829 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze im Eigentum der Gesellschaft. Die Bestände befinden sich nahezu ausschließlich in Köln.

Im Jahr 2012 lagen die Umsätze aus Sollmieten bei EUR 103,3 Mio. (Vorjahr: EUR 100,1 Mio.). Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von 7,59% oder TEUR 7.847 (Vorjahr: 8,1% oder TEUR 8.122), bestehend aus Erlösschmälerungen aus Leerstand von TEUR 4.042 (Vorjahr: TEUR 4.656), aus Mietnachlässen von TEUR 2.950 (Vorjahr: TEUR 2.736) und aus Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 854 (Vorjahr: TEUR 730), abzuziehen. Die Mietausfallquote wurde auch 2012 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 unsere Bemühungen, diese Wohngebiete durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

Von 664 Wohnungen (Leerstandsquote: 3,06%) standen zum 31.12.2012 225 Wohnungen (Vorjahr: 407 Wohnungen) mit einer Quote von 1,04% (Vorjahr: 1,86%) vermietungsfähig leer. Für 76 Wohnungen konnten bereits in 2012 neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum 31.12.2012 noch 149 Wohnungen vermietbar (0,69%) waren. Die verbleibenden 439 Wohnungen standen im Wesentlichen wegen des umfangreichen Modernisierungs- und Neubauprogramms der Gesellschaft dem Markt nicht zur Verfügung beziehungsweise unterliegen einer üblichen Fluktuation.

GAG Immobilien AG

2.2.2 Bestandsverkäufe

Auch im zehnten Jahr trägt das Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit einem guten Ergebnis wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Im Berichtsjahr 2012 konnten 164 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 13,3 Mio. (Vorjahr: EUR 15,1 Mio.) erfolgswirksam veräußert werden. Von den 3.783 Wohnungen, die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Berichtsjahres 2.488 Wohnungen vorzugsweise an Mieter und Selbstnutzer veräußert worden. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 65,8% (Vorjahr: 61,4%) und einem Kaufpreisvolumen von insgesamt EUR 204,9 Mio. (Vorjahr: EUR 191,7 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.

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ fünf Einheiten (Vorjahr: 50 Einheiten) mit insgesamt 534,84 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 2.551,82 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 1.396 (Vorjahr: TEUR 3.589) veräußert.

2.2.3 Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr konnten 266 Wohnungen, zwei Wohngruppen, eine Gewerbeeinheit und 105 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Insgesamt wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 30.632 (Vorjahr: TEUR 45.831) getätigt. Es wurden neun Maßnahmen mit 581 Einheiten im Berichtsjahr begonnen.

2.2.4 Modernisierung

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde planmäßig fortgesetzt. 297 Wohnungen in sechs Modernisierungsmaßnahmen sind in 2012 fertig gestellt worden. Das Investitionsvolumen betrug im Geschäftsjahr TEUR 8.574 (Vorjahr: TEUR 14.276). Es wurden zwei Maßnahmen mit 189 Wohnungseinheiten und drei Gewerbeeinheiten im Berichtsjahr begonnen.

2.2.5 Instandhaltung

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden in 2012 TEUR 20.591, gegenüber TEUR 22.820 im Jahr 2011, aufgewandt. Hierin sind Instandhaltungsaufwendungen aus Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 1.915 (Vorjahr: TEUR 4.916) enthalten.

2.2.6 Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr wurden 40 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 10.772 abgeschlossen. 18 Kaufverträge – von denen vier Kaufverträge in 2011 abgeschlossen wurden – sowie der Verkauf von 15 Tiefgaragenplätzen führten zu Erlösen von TEUR 3.439.

2.2.7 Personal

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 385 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 378) in Vollzeit und 62 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 59) in Teilzeit. In Ausbildung befanden sich zusätzlich zehn Beschäftigte (Vorjahr: elf).

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 128.634 um TEUR 4.609 auf TEUR 133.243. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand. Die Umsätze aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen haben sich um TEUR 488 auf TEUR 3.439 reduziert. In 2012 standen wegen der generell geringeren Fertigstellungen im Bauträgergeschäft nicht so viele Wohneinheiten zwecks Veräußerung zur Verfügung wie im Vorjahr.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit verringerten sich um TEUR 1.058 auf TEUR 9.291 (Vorjahr: TEUR 10.349). Es handelt sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus TEUR 999 niedrigeren Erträgen aus der Konzernumlage für Immobilienbewirtschaftung.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betrugen TEUR 13.910 (Vorjahr: TEUR 14.560). Die Bestandsveränderung aus Betriebskosten und aus Bauträgermaßnahmen betrug TEUR 5.647 gegenüber TEUR -379 in 2011. Die Entwicklung der Bestände resultiert zu TEUR 5.181 aus Bestandserhöhungen von Bauträgermaßnahmen und zu TEUR 466 aus Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich im Berichtsjahr um TEUR 7.994 auf TEUR 24.302 (Vorjahr: TEUR 32.296). Wesentlicher Bestandteil sind, wie bereits im Vorjahr, die Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit TEUR 11.891 (Vorjahr: TEUR 12.620) sowie die aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung von TEUR 2.730 (Vorjahr: TEUR 4.435) und deren Inanspruchnahme von TEUR 3.060 (Vorjahr: TEUR 6.136). Die Betriebsleistung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 445 von TEUR 189.387 auf TEUR 189.832.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich insgesamt um TEUR 5.439 von TEUR 60.089 auf TEUR 65.528. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf um TEUR 6.862 gestiegene Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke zurückzuführen. Ursächlich für diese Erhöhung sind die gestiegenen Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke.

Das Rohergebnis verminderte sich um TEUR 4.994 auf TEUR 124.304 (Vorjahr: TEUR 129.298).

Der Personalaufwand erhöhte sich um TEUR 616 von TEUR 28.199 auf TEUR 28.815. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Löhnen und Gehältern. Im Bereich der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen war eine Erhöhung um TEUR 2.812 auf TEUR 30.021 zu verzeichnen (Vorjahr: TEUR 27.209). In diesen sind TEUR 1.235 außerplanmäßige Abschreibungen für Abrissobjekte (Vorjahr: TEUR 113) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um TEUR 2.134 von TEUR 17.380 auf TEUR 19.514. Dies war zum größten Teil auf die gegenüber dem Vorjahr höheren Abbruchkosten um TEUR 834, die Entmietungs- und Umsetzungskosten für Abrissobjekte um TEUR 421 und die übrigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 711 zurückzuführen. Die gestiegenen Aufwendungen für Abbruchtätigkeiten fielen ausschließlich im Rahmen der Investitionstätigkeit für Neubauprojekte an. Die Erträge aus der Übernahme der Ergebnisse der Tochtergesellschaften betrugen von der Grubo TEUR 3.467 (Vorjahr: TEUR 1.576) und von der GAG SG TEUR 249 (Vorjahr: TEUR 830); die Aufwendungen aus der Verlustübernahme betrugen bei der GBA TEUR 447 (Vorjahr: Ertrag TEUR 1.622).

Das EBITDA verschlechterte sich um TEUR 7.743 auf TEUR 75.976 (Vorjahr: TEUR 83.719).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind insgesamt um TEUR 2.328 auf TEUR 23.032 (Vorjahr: TEUR 20.704) gestiegen. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sanken im Wesentlichen aufgrund von Auflösungen von Rückstellungen für Körperschafts- und Gewerbesteuer um TEUR 2.589 auf TEUR -1.183

GAG Immobilien AG

(Vorjahr: TEUR 1.406). Die sonstigen Steuern sind um TEUR 889 auf TEUR 3.958 (Vorjahr: TEUR 4.847) gestiegen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 24.015 (Vorjahr: TEUR 33.839) ab. Für das Wirtschaftsjahr 2012 war ein Jahresüberschuss von TEUR 13.047 geplant worden. Wesentliche Gründe für die Plan-Ist-Abweichung in Höhe von TEUR 10.968 sind zum einen höhere sonstige betriebliche Erträge mit einer Abweichung von TEUR 6.302 sowie deutlich geringere Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 5.870. Die Planüberschreitung der sonstigen betrieblichen Erträge ergibt sich aus den Bestandsverkäufen „Mieter werden Eigentümer“ und einer nicht geplanten Auflösung von Rückstellungen aus Bauinstandhaltung. Die Gründe für die Planunterschreitung der Instandhaltungsaufwendungen sind zum einen in der zeitlichen Verschiebung von Großmodernisierungsprojekten sowie der Nichtumsetzung geplanter Instandhaltungsmaßnahmen zu suchen.

2.3.3 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich von TEUR 1.418.599 um TEUR 10.739 auf TEUR 1.429.338. Der Wert der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände stieg um TEUR 6.015 auf TEUR 1.071.773 (Vorjahr: TEUR 1.065.758). Den Investitionen in Höhe von TEUR 40.069 (Vorjahr: TEUR 61.158) standen dabei Abschreibungen in Höhe von TEUR 30.021 (Vorjahr: TEUR 27.209) und Abgänge in Höhe von TEUR 4.032 (Vorjahr: TEUR 3.610) gegenüber. Die Zugänge der Investitionen resultieren im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 218.430 blieben zum Vorjahr nahezu unverändert (Vorjahr: TEUR 218.843).

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte erhöhten sich um TEUR 7.054 von TEUR 42.224 auf TEUR 49.278. Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus dem Baufortschritt der Baumaßnahme „Bergisch Gladbacher Str. 1202“.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 2.138 von TEUR 48.439 auf TEUR 46.301 verringert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus geringeren Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Die flüssigen Mittel sind um TEUR 1.896 auf TEUR 42.653 (Vorjahr: TEUR 40.757) gestiegen. Darin enthalten sind Treuhandmittel aus Kautionen von TEUR 14.004 (Vorjahr: TEUR 13.155). Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrug TEUR 903 (Vorjahr: TEUR 2.578). Dieser besteht im Wesentlichen aus Disagien in Höhe von TEUR 829 (Vorjahr: TEUR 2.561). Der Rückgang der Disagien um TEUR 1.732 ist im Wesentlichen durch vorzeitige Darlehenstilgungen begründet.

Das ausgegebene Kapital beträgt TEUR 16.707 und wurde um TEUR 734 durch Einziehung der Aktien unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals reduziert (Vorjahr: TEUR 17.441). Unter Hinzurechnung der anderen Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital auf TEUR 353.126 und liegt damit um TEUR 479 unter dem Vorjahreswert von TEUR 353.605. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 24,7% (Vorjahr: 24,9%).

Der Sonderposten mit Rücklageanteil reduzierte sich durch Auflösung um TEUR 682 von TEUR 31.725 auf TEUR 31.043. Die Rückstellungen verringern sich um TEUR 5.910 auf TEUR 67.322 (Vorjahr: TEUR 73.232). Die Entwicklung ergab sich im Wesentlichen aus der Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um TEUR 5.790.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens von TEUR 845.565 um TEUR 40.430 auf TEUR 885.995 erhöht.

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 43.716 (Vorjahr: TEUR 40.501), die im Wesentlichen aus Vorauszahlungen aus Verkaufsgrundstücken und Vorauszahlungen aus Betriebs- und Heizkosten bestehen, stehen bei den Aktiva unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 34.895 (Vorjahr: TEUR 34.428) gegenüber. Der Rückgang der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 1.230 im Bereich der Betriebs- und Heizkosten wird durch den Anstieg von TEUR 4.457 von Vorauszahlungen aus Verkaufsgrundstücken kompensiert.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind um TEUR 915 von TEUR 16.701 auf TEUR 15.786 gesunken, die im Wesentlichen Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen betreffen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich im Wesentlichen auf Grund gesunkener Verbindlichkeiten aus Bauleistungen um TEUR 908 auf TEUR 12.315 (Vorjahr: TEUR 13.223).

GAG Immobilien AG

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 5.236 ist zum einen auf die Tilgung eines Darlehens bei der GAG SG in Höhe von TEUR 3.400 und zum anderen auf um TEUR 1.836 geringere Forderungen aus Konzernverträgen zurückzuführen.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug TEUR 26.448 gegenüber TEUR 50.350 im Vorjahr. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wird mit TEUR -23.061 ausgewiesen und fällt damit auf Grund gesunder Investitionen um TEUR 19.640 geringer aus als im Vorjahr (TEUR -42.701). Durch die ausgeschüttete Dividende in Verbindung mit den Auszahlungen zum Erwerb eigener Aktien, die in Summe die Veränderung bei den Finanzkrediten überstieg, fiel der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit TEUR -2.340 um TEUR 19.379 geringer aus als im Vorjahr (TEUR 17.039). Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres lag mit TEUR 28.649 um TEUR 1.047 höher als zum Stichtag des Vorjahres mit TEUR 27.602.

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 Zinsänderungsrisiken. Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Unternehmens werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Kurzfristige Finanzierungen werden nur begrenzt im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -optimierung aufgenommen. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch Konzern-Kreditlinien ausreichend gesichert. Die GAG hat im Berichtsjahr zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos weitere Zinssicherungsmaßnahmen für klassische Annuitätendarlehen vorgenommen.

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

Die Entwicklung der Ertrags- Finanz- und Vermögenslage der GAG im Geschäftsjahr 2012 verläuft insgesamt positiv.

2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Personal

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

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

In diesen Kontext fügen sich auch unsere intensiven Bemühungen um eine hochwertige Ausbildung ein, die uns qualifizierten und motivierten Nachwuchs sichert. Hierzu gehören aber auch die gute Schulung und intensive Betreuung der Ausbilder in den einzelnen Abteilungen. Gerade für diesen Personenkreis haben wir in 2012 intensive Workshops durchgeführt, um sowohl den Austausch untereinander und Erfahrungen im Umgang mit jungen Menschen in Ausbildung zu fördern als auch das Wissen unserer Ausbilder weiter zu stärken. Dass die Ausbildung bei der GAG höchste Ansprüche erfüllt, wurde in 2012 nochmals überzeugend

GAG Immobilien AG

wie freudig bewiesen: Bei der Bestenehrung der IHK Bonn wurde einer unserer Absolventen als Landesbester im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann ausgezeichnet. Auch seine vier Mitstreiter(innen) des Abschlussjahrgangs 2012 konnten erfolgreich ihre Prüfung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau absolvieren.

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Ideen für die Umwelt

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

Abriss/Neubau

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

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

GAG Immobilien AG

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

Modernisierung

Die Bestandsgebäude Dortmunder Straße/Pyromonter Straße wurden modernisiert und durch Wärmedämmung der Fassaden, Kellerdecken, Dächer/obersten Geschossdecken sowie durch neue Fenster und eine Gaszentralbrennwertheizung energetisch verbessert. 70 Wohnungen mit 4.044 m² Wohnfläche wurden durch die Modernisierung aufgewertet.

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

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

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

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

Bauträger

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

Instandhaltung

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

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

Photovoltaik

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

2.4.3 Sozialmanagement

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

Um die Aktivitäten und Aktionen nicht isoliert durchzuführen oder gar Parallelangebote vorzuhalten, ist eine enge Abstimmung mit den in den Wohngebieten bestehenden Arbeitskreisen notwendig. Dazu arbeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialmanagements in insgesamt 50 Arbeitskreisen, Runden Tischen,

GAG Immobilien AG

Belegungsarbeitskreisen, Stadtteilkonferenzen usw. mit und stimmen darüber hinaus zielgruppenabhängig einzelne Maßnahmen mit den Bezirksjugendpfleger(inn)en, den Sozialraumkoordinator(inn)en und den Seniorennetzwerker(inn)en ab. Auch mit weiteren städtischen Ämtern gibt es regelmäßige und projektabhängige Abstimmungsgespräche und fruchtbare Zusammenarbeit.

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

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

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

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

3. Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

3.1 System des Risikomanagements

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.

GAG Immobilien AG

3.2 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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

Für die weitere Erstellung von marktgerechten Immobilien wird neben der Entwicklung der Nachfrageseite nach wie vor das begrenzte Grundstücksangebot im Kölner Stadtbereich entscheidend sein. Nachverdichtungs- sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzerneigenen Grundstücken für das Bauprogramm werden in den kommenden Jahren auch weiterhin an Bedeutung gewinnen. 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 mit diesen Investitionen der Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden.

3.3 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 ebenfalls rückläufige Tendenzen, die wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöhen.

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

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

3.4 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

GAG Immobilien AG

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

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

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

Auf Grund der Finanzmarktsituation sind eine Zurückhaltung in der Kreditvergabe der Banken und/oder eine Veränderung der Finanzierungsmargen weiterhin spürbar. Ungeachtet dessen konnten zur Verbreiterung der Finanzierungsbasis der GAG einzelne Bankverbindungen wesentlich aktiviert und wiederum neue Geschäftspartner gewonnen werden. Aktuell stehen der GAG 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 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. Dauerhaft positive Cashflows unseres Kerngeschäfts lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen. Insgesamt verfügt die GAG zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 132 Mio. und umfassende langfristige Platzierungsmöglichkeiten. Damit kann, auch vor dem Hintergrund der restriktiven Finanzmarktsituation, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der GAG als gewährleistet angesehen werden.

3.5 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 können, ergeben. Weiterhin können durch neue oder geänderte Umweltgesetze beziehungsweise -verordnungen die Kostensituationen stark belastet werden. Deshalb werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt.

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

Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Diese Risiken werden von der GAG 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 erfolgten durch die Begleitung qualifizierter interner Mitarbeiter und externer Berater sowie über eine laufende organisatorische und technische Sicherung.

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

GAG Immobilien AG

3.6 Chancenpotenziale

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 neue innovative Konzepte erreicht werden. Sie dienen nicht nur der Umwelt, sondern auch den Menschen in den Wohnungsbeständen. Hier soll neben der Senkung der Verbräuche auch eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden.

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

3.7 Gesamteinschätzung

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

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

Das grundsätzliche Risiko der Finanzberichterstattung besteht darin, dass Jahres- und Halbjahresabschlüsse sowie Zwischenberichte falsche Darstellungen enthalten, die Einfluss auf die Entscheidungen der Adressaten haben. Um Fehlerquellen frühzeitig zu identifizieren, verfügt die GAG 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.

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

4. 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.“

5. Nachtragsbericht

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

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. Die in den letzten Wochen diskutierten Gesetzesinitiativen, die auf der einen Seite die Mieterhöhungen im Bestand stärker als bisher begrenzen und auf der anderen Seite die Förderbedingungen bei Neubauten verbessern, sind in den Prognosedaten nicht enthalten.

Das Zinsniveau ist nach wie vor niedrig. Es wird von einem schrittweisen Anstieg ausgegangen. Es wurde mit einer allgemeinen Preissteigerung von 2% pro Jahr geplant.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht geplant. Eine Ausnahme ist die für Ende 2013 geplante Beendigung des Sale-and-lease-back-Modells. Ab 2014 soll die GAG SG die Immobilien der M GAG nicht mehr leasen und bewirtschaften, sondern die M GAG soll ihre Bestände selbst bewirtschaften. Dazu soll die rechtliche Struktur der M GAG so umgestaltet werden, dass sie der der anderen Tochtergesellschaften der GAG entspricht.

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

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

Für 2013 ist ein Jahresüberschuss von EUR 19 Mio. sowie ein EBITDA von EUR 62,6 Mio. geplant. Dieses Ergebnis basiert auf einem Umsatz von EUR 167 Mio., sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 16 Mio., einem Materialaufwand von EUR 73 Mio. sowie einem Personalaufwand von EUR 32 Mio. Die Abschreibungen sind mit EUR 30 Mio., die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit EUR 17 Mio. und das Zinsergebnis mit EUR -19 Mio. geplant. Außerdem steuern die Tochtergesellschaften über die Ergebnisabführung geplante EUR 6 Mio. zu diesem Ergebnis bei. Der Umsatz wird im Wesentlichen durch die Sollmiete von EUR 105 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 über 30 Bauträger-Objekten mit einem Umsatz von EUR 10 Mio. geplant. Der Hauptteil der sonstigen betrieblichen Erträgen kommt aus dem geplanten Verkauf von zirka 135 Mietobjekten, womit ein Ertrag von EUR 9 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 die mit EUR 24 Mio. geplanten Instandhaltungsaufwendungen und die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Verkaufsgrundstücke von EUR 10 Mio. Der Personalaufwand ergibt sich aus einer geplanten tariflichen Steigerung von 1,5% sowie einiger weniger zusätzlicher Stellen. Die Abschreibungen bestehen fast ausschließlich aus planmäßigen Abschreibungen, die auf Grund der bisherigen und geplanten

GAG Immobilien AG

ten Investitionstätigkeit auf dem bisherigen Niveau bleiben. Das Zinsergebnis besteht im Wesentlichen aus Finanzierungsaufwendungen. Hier ist eine vorzeitige Ablösung von KfW-Darlehen durch zinsgünstigere Kapitalmarktmittel geplant.

Durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen steigt die Bilanzsumme leicht an. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von EUR 84 Mio. sowie die Übergabe von zirka 300 neuen Mietobjekten geplant. Die Eigenkapitalquote sinkt damit bei konstant geplantem Eigenkapital leicht. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW sowie Darlehen zu Marktzinsen, für die zum Teil Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind, geplant.

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

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

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

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

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

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

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

Aktien der Gesellschaft werden auch von der GAG selbst gehalten (eigene Aktien). Bei den eigenen Aktien handelt es sich 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. Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung 2011 ist der Vorstand ermächtigt, über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots eigene Stückaktien Buchstabe A (Vorzugsaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 1.778.400,00 zu erwerben.

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

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

8. Corporate Governance Bericht

Im nachfolgenden Kapitel berichten Vorstand und Aufsichtsrat gem. Ziff. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex über die Corporate Governance bei der GAG Immobilien AG. Das Kapitel enthält auch die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB und den Vergütungsbericht.

8.1 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Bei der GAG orientieren wir uns unter anderem an den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsvolle, transparente und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes zu sorgen. Damit wollen wir das Vertrauen der Anleger, Finanzmärkte, Geschäftspartner, Mitarbeiter und der breiten Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung des Unternehmens fördern.

Aufgaben- und Verantwortungsteilung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben für eine deutsche Aktiengesellschaft hat die GAG mit Vorstand und Aufsichtsrat eine duale Führungsstruktur, die durch eine personelle Trennung zwischen dem Leitungs- und Überwachungsorgan gekennzeichnet ist. Beide Organe arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen und stehen in einem intensiven und offenen Dialog. Dem Vorstand der GAG, der zurzeit aus drei Personen besteht, obliegt die eigenverantwortliche Leitung der GAG und des Konzerns. Der Aufsichtsrat hat demgegenüber überwachende und beratende Funktionen. Bei wesentlichen Geschäftsvorgängen ist die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich.

Arbeitsweise des Vorstandes

Der Vorstand leitet die GAG als Konzernspitze, in eigener Verantwortung und mit der Zielsetzung, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern und die Unternehmensziele zu erreichen. Seine Leitungsaufgabe umfasst insbesondere die Festlegung der Unternehmensziele, die strategische Ausrichtung des Konzerns und dessen Steuerung und Überwachung. Für die Gesellschaften des Konzerns bestimmt der Vorstand die Richtlinien sowie die Grundsätze für die daraus abgeleitete Unternehmenspolitik. Er führt die Geschäfte nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand und arbeitet vertrauensvoll mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft zusammen.

Die Mitglieder des Vorstandes tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Unbeschadet der Gesamtverantwortung aller Vorstandsmitglieder führen die einzelnen Mitglieder die ihnen zugeordneten Bereiche im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Verteilung der Ressorts auf die Mitglieder des Vorstandes ergibt sich aus einem Geschäftsverteilungsplan, der vom Aufsichtsrat beschlossen worden ist.

Der Vorstand in seiner Gesamtheit entscheidet in allen Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung sowie in gesetzlich oder anderweitig verbindlich festgelegten Fällen. Die Geschäftsordnung des Vorstandes sieht einen Katalog von Maßnahmen vor, die einer Behandlung und Entscheidung im Gesamtvorstand bedürfen.

Die Informations- und Berichtspflichten des Vorstandes sind in seiner Geschäftsordnung näher geregelt. Für Geschäfte mit grundlegender Bedeutung sind in der Geschäftsordnung des Vorstandes Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrates festgehalten. Diese umfassen unter anderem Entscheidungen oder Maßnahmen, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens grundlegend verändern.

Vorstandssitzungen finden regelmäßig – alle zwei Wochen – statt. Sie werden durch den Vorstandsvorsitzenden einberufen. Darüber hinaus kann jedes Mitglied die Einberufung einer Sitzung verlangen. Sofern nicht eine größere Stimmenmehrheit gesetzlich erforderlich ist, beschließt der Vorstand mit einfacher Mehrheit.

Über alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung sowie der strategischen Entwicklung, den Geschäftsverlauf und die Lage des Unternehmens berichtet der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend. Zur regelmäßigen Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat zählen auch Ausführungen zur Risikolage und des Risikomanagements sowie das Themengebiet Compliance.

GAG Immobilien AG

Zu Mitgliedern des Vorstandes der GAG sind derzeit bestellt:

Uwe Eichner (Jahrgang 1963, im Amt seit 2007, bestellt bis 31.05.2016)
Dipl.-Ökonom
Vorsitzender des Vorstandes (Betriebswirtschaft, Personal, Revision und Liegenschaften)

Kathrin Möller (Jahrgang 1964, im Amt seit 2009, bestellt bis 30.06.2018)
Dipl.-Ingenieurin, Architektin
Vorstandsmitglied (Technik)

Sybille Wegerich (Jahrgang 1965, im Amt seit 2010, bestellt bis 31.12.2014)
Dipl.-Betriebswirtin
Vorstandsmitglied (Immobilienwirtschaft)

Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen sind, unmittelbar eingebunden. Grundlegende Entscheidungen des Vorstandes benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat stimmt mit dem Vorstand auch die strategische Ausrichtung der Gesellschaft ab und erörtert mit ihm regelmäßig den Stand der Umsetzung der Geschäftsstrategie. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit des Gremiums und leitet die Sitzungen. Im regelmäßigen Austausch mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat stets über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und die Strategie informiert. Der Aufsichtsrat billigt die Jahresabschlüsse der GAG und des GAG Konzerns sowie die Lageberichte auf Basis seiner eigenen Prüfung und unter Berücksichtigung der Berichte der Abschlussprüfer.

Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat besteht nach § 11 Abs. 1 der Satzung aus insgesamt 15 Mitgliedern. Sieben Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Weitere drei Mitglieder werden von der Stadt Köln entsandt und fünf Mitglieder sind Vertreter der Arbeitnehmer.

Die Amtszeit der durch die Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrates endet mit Ablauf der Hauptversammlung im Jahr 2015, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 beschließt.

Dem Aufsichtsrat gehört ein Mitglied an, das die Qualifikation des unabhängigen Finanzexperten gemäß § 100 Abs. 5 AktG erfüllt. Angesichts der Anteilseignerstruktur des Unternehmens und der übrigen Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird damit nach Überzeugung des Aufsichtsrates auch der Anforderung in Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex ausreichend Rechnung getragen.

Ausschüsse

Die Grundsätze der Zusammenarbeit des Aufsichtsrates der GAG sind in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates geregelt. Diese sieht unter anderem die Bildung von Ausschüssen vor; derzeit bestehen bei der GAG vier Ausschüsse: der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, der Bauausschuss, der Personalausschuss sowie der Finanz- und Prüfungsausschuss. Die Aufgaben der Ausschüsse und die Anzahl ihrer Mitglieder sind ebenfalls in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates im Einzelnen festgelegt. Die Ausschussvorsitzenden berichten regelmäßig über die Arbeit der Ausschüsse an den Aufsichtsrat. Weitere Einzelheiten zur konkreten Arbeit des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können dem aktuellen Bericht des Aufsichtsrates entnommen werden.

Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie

Mitglieder des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und Strategie sind Herr Ott, Frau Moritz, Frau Richter und Herr Jung. Herr Ott ist Vorsitzender des Gremiums. Der Ausschuss befasst sich insbesondere mit der Vorbereitung der Beschlüsse des Aufsichtsrates zur Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern, mit der Vorbereitung der Anstellungsverträge und der Gesamtbezüge, mit der Ressortverteilung und mit Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat sowie mit der Beratung über die strategische Ausrichtung der Gesellschaft.

GAG Immobilien AG

Finanz- und Prüfungsausschuss

Mitglieder des Finanz- und Prüfungsausschusses sind Herr Dr. Rips, Herr Ott, Frau Kröger, Frau Manderla, Frau Moritz und Frau Röhl (bis zum 31.12.2012). Herr Dr. Rips ist Vorsitzender des Gremiums. Der Ausschuss befasst sich insbesondere mit der Vorprüfung des Jahresabschlusses, der Prüfung von Vorlagen, die die Unternehmensfinanzierung betreffen, der Kontrolle der Liquidität und Ertragskraft des Unternehmens, mit Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Compliance.

Bauausschuss

Mitglieder des Bauausschusses sind Herr Jung, Herr Arentz, Frau Moritz, Herr Lieser, Herr Sterck und Herr Zimmermann. Herr Jung ist Vorsitzender des Gremiums. Dem Bauausschuss obliegen insbesondere die beratende Begleitung der Neubau- und Modernisierungsinvestitionen und die Prüfung von Vorlagen aus diesem Bereich.

Personalausschuss

Mitglieder des Personalausschusses sind Frau Richter, Herr Evert, Herr Helling, Herr Jung, Frau Köbnik und Herr Zimmermann. Frau Richter ist Vorsitzende des Gremiums. Der Ausschuss befasst sich insbesondere mit der Beratung im Bereich der Personalpolitik (mit Ausnahme der Vorstandsangelegenheiten), der Vorprüfung von Vorlagen aus diesem Bereich sowie der Vorprüfung von Anträgen auf Erteilung der Zustimmung des Aufsichtsrates zur Bestellung von Prokuristen und Generalbevollmächtigten.

Eine Übersicht über die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der GAG im Geschäftsjahr 2012 sowie über ihre Mandate in vergleichbaren Organen befindet sich unter Punkt 5.10 und 5.11 im Anhang.

Schließlich beinhalten die Satzung der GAG sowie die Geschäftsordnungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates einen Katalog von Geschäften und Maßnahmen, für die der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf. Diese zustimmungsbedürftigen Geschäfte und Maßnahmen sind zum Beispiel die Aufnahme neuer und die Aufgabe bestehender Geschäftszweige, die Errichtung und die Aufhebung von Zweigniederlassungen, grundsätzliche Änderungen der Unternehmens- oder Konzernorganisation, der Erwerb, die Veräußerung und Belastung von Grundeigentum und grundstücksgleichen Rechten soweit im Einzelfall eine vom Aufsichtsrat festzulegende Grenze überschritten wird, sowie die Bestellung von Prokuristen und Generalbevollmächtigten.

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

Entsprechenserklärung 2012

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 elektronischen Bundesanzeigers, entsprochen wurde und wird oder von welchen Empfehlungen abgewichen wurde beziehungsweise wird. Die folgende Entsprechenserklärung bezieht sich auf die vom Bundesministerium der Justiz am 2. Juli 2010 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 26. Mai 2010. Vorstand und Aufsichtsrat der GAG haben mit Datum vom 26. März 2012 erklärt, dass den Empfehlungen mit den unten aufgeführten Abweichungen seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im März 2011 entsprochen wurde und in Zukunft entsprochen wird.

- Briefwahl (Ziffer 2.3.3 DCGK)

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 2.3.3, dass die Gesellschaft die Aktionäre bei der Briefwahl unterstützen soll. Die Möglichkeit der Briefwahl ist in § 16a Abs. 3 der Satzung der GAG Immobilien AG im Wege einer entsprechenden Ermächtigung des Vorstandes aufgenommen, ist aber noch mit zahlreichen rechtlichen und praktischen Problemen behaftet. Vor diesem Hintergrund und in Ansehung des mit der Briefwahl verbundenen administrativen Aufwands sowie der Möglichkeit, den von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter auf elektronischem Weg per E-Mail zu bevollmächtigen, verzichtet der Vorstand einstweilen auf die Nutzung der Möglichkeit einer Briefwahl, was im Ergebnis zu einer Abweichung von Ziffer 2.3.3 DCGK führt.

GAG Immobilien AG

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

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 3.8, bei Abschluss einer Directors' and Officers' Liability Insurance (Vermögensschadenshaftpflichtversicherung) 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 Aufsichtsrates 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 Entscheidungen nach sachgerechten Erwägungen individuell treffen, was im Ergebnis zu einer Abweichung von Ziffer 5.1.2 Abs. 2 S. 3 DCGK führt.

- 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 daraus resultierenden gesetzlichen Bindungen für die Besetzung des Aufsichtsrates wird dieser Empfehlung nicht entsprochen.

- Konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates (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, potenzielle Interessenkonflikte, 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 Aufsichtsrates 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 von den Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, aber nicht vom Geschlecht oder einer starren Altersgrenze leiten lassen, was im Ergebnis zu einer Abweichung von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 DCGK führt.

- Erfolgsorientierte Vergütung des Aufsichtsrates (Ziffer 5.4.6 Abs. 2 DCGK)

In Ziffer 5.4.6 Abs. 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex eine erfolgsorientierte Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist derzeit in § 14 der Satzung in Verbindung mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2001 festgelegt. Danach ist eine erfolgsorientierte Vergütung des Aufsichtsrates nicht vorgesehen. Im Hinblick auf die Funktion des Aufsichtsrates als Kontroll- und Beratungsorgan ohne direkten Einfluss auf das Ergebnis erscheint eine erfolgsbezogene Vergütung für den Aufsichtsrat nicht sinnvoll. Außerdem wird nach Ansicht der Gesellschaft das verantwortungsvolle Handeln des Aufsichtsrates durch Vereinbarung einer erfolgsorientierten Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern nicht zusätzlich gefördert.

Vorstand und Aufsichtsrat werden aller Voraussicht nach am 26. März 2013 die Erklärung § 161 AktG für 2013 vornehmen. 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

Wesentliche Unternehmensführungspraktiken

Der Vorstand leitet das Unternehmen mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Hierbei wird vom Vorstand in einer Vorbildfunktion integeres und rechtmäßiges Verhalten gelebt und vermittelt.

Unternehmens- und konzerninterne Richtlinien sorgen darüber hinaus für die Steigerung der Transparenz und Effizienz der Prozesse der Geschäftstätigkeit. Bei der GAG wurde ein Verhaltenskodex erlassen, der den

GAG Immobilien AG

Organen, allen Führungskräften, Mitarbeitern und Geschäftspartnern des Unternehmens einen Leitfaden zu vorbildlichem und zuverlässigem Handeln bietet. Zudem steht ein Ombudsmann Mitarbeitern und Geschäftspartnern als Vertrauensperson und Ansprechpartner für Korruptionssachverhalte zur Verfügung. Weitere Informationen zum Ombudsmann bei der GAG sind auf der Internetseite der GAG zugänglich.

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 2012 aus folgenden Komponenten zusammen:

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

Den Schwerpunkt der Vergütung bildet das Fixum. Die Berechnung der Tantieme (31,4% des Fixums) orientiert sich einerseits nach einem quantitativen Bestandteil anhand des EBITDA und des Fair Value (IAS 40). Bezüglich des qualitativen Bestandteils andererseits wurden für die Jahre 2011–2013 gemäß VorstAG nachhaltige Ziele über einen Zeitraum von drei Jahren vereinbart. Hierin enthalten sind sowohl Ressortziele als auch vorstandsübergreifende Ziele. Auch im Geschäftsjahr 2012 wurden qualitative Ziele vereinbart, diese bestehen für die Jahre 2012–2014 aus einem gemeinsamen sowie jeweils einem Ressortziel. Die Anteile der ressort- beziehungsweise vorstandsübergreifenden Ziele umfassen den überwiegenden Teil der Zielvereinbarung und sind auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Die Ausschüttung der nachhaltigen Zielerreichung erfolgt nach drei Jahren, jedoch können jährliche Abschläge mit dem Aufsichtsrat vereinbart werden. Die Ziele sind jährlich zu Beginn des Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr mit dem Aufsichtsrat festzulegen und zu beschließen. Die Auswahl und Festlegung der Ziele erfolgten anhand nachhaltiger Entwicklungspotenziale im Beisein eines unabhängigen Vergütungsexperten.

GAG Tantiemensystem

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

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

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

GAG Immobilien AG

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

Zur Mitte der Amtszeit von Vorstandsmitglied Frau Wegerich sieht der Anstellungsvertrag eine entsprechende Sprechklausel zur Anpassung der Bezüge vor. Da am 30. Juni 2012 die Mitte der Amtszeit erreicht wurde, wurde durch den Aufsichtsrat eine entsprechende Anpassung ab dem 1. Juli 2012 beschlossen.

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

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.

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 11. März 2013

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 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 neun 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. Zustimmungsbefürchtete 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 Aufsichtsratsplenarium 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.

Zentrales Thema der ersten Aufsichtsratssitzung des Jahres am 27. Februar 2012 war der Sachstand des Verfahrens auf Regress gegen ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied. Der Aufsichtsrat hat über die weitere Vorgehensweise in dieser Sache entschieden.

Thema der Aufsichtsratssitzung vom 26. März 2012 war unter anderem die variable Vergütung des Vorstandes für das abgelaufene Geschäftsjahr. Der Aufsichtsrat hat sich ausführlich mit den Tantiemezielen für das Jahr 2012 im Einklang mit dem VorstAG auseinandergesetzt und nach Empfehlung des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und Strategie beschlossen. Darüber hinaus wurden der Jahresabschluss der GAG Immobilien AG sowie der einzelnen Konzerngesellschaften und die Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert. Ebenso wurden die Entsprechungserklärung nach §161 AktG sowie die Tagesordnung und die Beschlussvorlagen der Hauptversammlung diskutiert und verabschiedet. Zudem wurde über die Ausübung der Gesellschafterrechte in den Gesellschafterversammlungen der Tochtergesellschaften Beschluss gefasst. Weiterhin wurden diverse Investitionsvorhaben erörtert und entschieden sowie Aktienumschreibungen zur Kenntnis genommen.

Die Baukostenentwicklung und die Förderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden in der Aufsichtsratssitzung vom 23. April 2012 besprochen. Vorstand und Aufsichtsrat berieten über effiziente Möglichkeiten zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Weiterhin waren die angewandten Bewertungsmodelle im Unternehmen in Bezug auf die Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) Gegenstand der Sitzung.

GAG Immobilien AG

Am 7. Mai 2012 wurden die Entwicklung und die Potenziale des Geschäftsfeldes der Fremdverwaltung bei der GAG untersucht und diskutiert. Weiterhin wurde anhand des Berichtes des Vorstandes an den Aufsichtsrat über die aktuelle Geschäftsentwicklung ausführlich gesprochen.

In der Aufsichtsratssitzung im Vorfeld der Hauptversammlung am 1. Juni 2012 wurde das Urteil des Landesgerichtes zum Klageverfahren der GAG gegen ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied ausführlich diskutiert. Es wurde beschlossen die Berufung gegen dieses Urteil prüfen zu lassen. Ein weiteres Thema war die Anpassung der Vergütung eines Vorstandsmitgliedes nach Empfehlung des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und Strategie.

In der Aufsichtsratssitzung vom 29. Juni 2012 wurde detailliert die weitere Vorgehensweise im Verfahren gegen das ehemalige Vorstandsmitglied gesprochen. Es wurde beschlossen, dass keine Berufung gegen das Urteil des Landgerichtes Köln vom 31. Mai 2012 eingelegt und die Öffentlichkeit dementsprechend gemäß den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes informiert wird. Nachfolgend wurden die Zustimmungen zu den Veräußerungen von Grundstücken im Waldbadviertel in Köln-Ostheim erteilt, so dass hier entsprechend Bauträgermaßnahmen durchgeführt werden können. Anschließend wurden die Termine für die Bilanzsitzung und Hauptversammlung 2013 vorgeschlagen.

Am 31. August 2012 wurde seitens des Aufsichtsrates die Zustimmung zum Erwerb von Grundeigentum erteilt sowie Baukostenentwicklungen in der Naumannsiedlung diskutiert. Im Anschluss an die Sitzung erfolgte ein Fortbildungsseminar für die Mitglieder des Aufsichtsrates über aktuelle Themen der Aufsichtsratsarbeit, die Zusammenarbeit mit dem Vorstand, Überwachungsinstrumente, die innere Ordnung des Aufsichtsrates, das Verhältnis des Aufsichtsratsplenums zu den Ausschüssen und die Stellung des einzelnen Mitglieds.

Die Aufsichtsratssitzung am 12. November 2012 behandelte die Fortschritte bezüglich der Bauvorhaben Waldbadviertel, Grüner Weg, Dansweiler Weg/ Ecke Manstedter Weg sowie Eltzhof in Köln-Wahn. Darüber hinaus wurden die Wirtschaftspläne 2013-2017 für den GAG-Konzern eingehend erörtert und beschlossen. In Anlehnung an die Wirtschaftspläne wurden entsprechende zur Verwirklichung notwendige Kapitalmaßnahmen sowie Haftungserklärungen des Mutterunternehmens für die Tochterunternehmen verabschiedet. Ferner erteilte der Vorstand dem Aufsichtsrat Informationen über den Baufortschritt in der Naumannsiedlung. Weiterhin wurde dem Aufsichtsrat über Aktienumschreibungen und Grundstücksmaßnahmen berichtet.

In der letzten Aufsichtsratssitzung des Jahres 2012 am 10. Dezember wurde dem Aufsichtsrat über die Tätigkeiten der Internen Revision im Jahre 2012 berichtet. Zudem erläuterte der Vorstand den Bericht über die aktuelle Geschäftsentwicklung des Konzerns. Die aktuellen Grundstücksmaßnahmen waren ein weiterer Punkt dieser Sitzung. Der Bericht des Vorstandes an den Aufsichtsrat über die aktuelle Geschäftsentwicklung wurde eingehend diskutiert. Weiterhin wurden die Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie des Public Corporate Governance Kodex der Stadt Köln 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 siebenmal. Er bereitete die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates zu der Tantieme 2011 und Ziele für das Jahr 2012 der Vorstandsmitglieder vor. Auch der Verfahrensverlauf in Bezug auf ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied war regelmäßig Thema im Ausschuss. Zudem wurde die Erhöhung der Bezüge eines Vorstandsmitglieds diskutiert und für den Aufsichtsrat vorbereitet. Ferner wurden die Nebentätigkeiten und Ämter der Vorstandsmitglieder zur Kenntnis genommen sowie die Planungen des Jubiläumsjahr 2013 besprochen.

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 Investitionsmaßnahmen für den Aufsichtsrat vorgeprüft. Auch steuerrechtliche Sachverhalte sowie Fragen zum Thema „Neues Kommunales Finanzmanagement“ (NKF) wurden diskutiert. Die Vorprüfung der Wirtschaftspläne 2012-

GAG Immobilien AG

2016, von zustimmungsbedürftigen Kapitalmaßnahmen und Haftungserklärungen der GAG für die Tochtergesellschaften fanden ebenfalls im Finanz- und Prüfungsausschuss statt. Auch konzerninterner Liquiditätsausgleich und Konzernverrechnungen werden erörtert und für den Aufsichtsrat vorbereitet.

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr zweimal getagt. Die Themen der Sitzungen betrafen Korruptionsprävention im Unternehmen sowie das E-learning für die Mitarbeiter zu diesem Thema. Weiterhin war das Gehaltsgefüge der Mitarbeiter sowie der aktuelle Krankenstand Thema des Ausschusses. Auch die GAG als erfolgreicher Ausbildungsbetrieb und die weitere Personalentwicklung wurden eingehend erörtert. Zudem wurden die Ergebnisse einer Mitarbeiterbefragung besprochen, die im Unternehmen durchgeführt wurde.

Der Bauausschuss kam im Berichtszeitraum zweimal zusammen. Die Mitglieder beschäftigten sich hier mit den Baufortschritten der Projekte im Waldbadviertel, Grüner Weg, Dansweiler Weg/ Manstedter Weg sowie Eltzhof in Köln-Wahn. Weiterhin wurden die Baufortschritte und die Kostenentwicklung der Modernisierungsmaßnahmen in der Naumannsiedlung erörtert. Auch das Thema der Baukostenentwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurde im Vorfeld der entsprechenden Aufsichtsratssitzung vorbereitet. Zudem werden die Planungen der Bauprojekte 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 Aufsichtsratsmitgliedern sind dem Aufsichtsrat nicht bekannt.

Auch das Thema Diversity ist bei der GAG von Bedeutung. 33,33 % 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 2012

Die KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2012 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2012 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 18. März 2013 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates vom 18. März 2013 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.

GAG Immobilien AG

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 18. März 2013 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der darin wiedergegebenen Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens wurde zugestimmt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da er nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt ist, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Aufsichtsrat haben den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Abhängigkeitsbericht und der Abhängigkeitsprüfungsbericht waren Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 18. März 2013 und des Aufsichtsrates am 18. März 2013. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstands und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Am 31.12.2012 endete das Arbeitsverhältnis von Frau Brigitte Röhl mit der GAG Immobilien AG und damit einhergehend die Mitgliedschaft als Arbeitnehmervertreterin im Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG. An ihrer Stelle wurde das Ersatzmitglied von Frau Röhl, Herr Thorsten Pörschke, neues Mitglied im Aufsichtsrat. Daneben gab es im Jahr 2012 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 18. März 2013

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

GAG Immobilien AG

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

GAG Immobilien AG

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

	2012 EUR	2011 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	133.243.232,75	128.634
aus dem Verkauf von Grundstücken	3.439.100,00	3.927
aus Betreuungstätigkeit	9.291.038,11	10.349
aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.910.064,62	14.560
	159.883.435,48	157.470
Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	5.646.788,27	-379
Sonstige betriebliche Erträge	24.302.018,72	32.296
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	-56.804.031,13	-58.298
für Verkaufsgrundstücke	-8.422.527,76	-1.561
für andere Lieferungen und Leistungen	-301.312,99	-230
	-65.527.871,88	-60.089
Rohergebnis	124.304.370,59	129.298
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-22.270.242,39	-21.220
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-6.544.464,37	-6.979
	-28.814.706,76	-28.199
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-30.021.322,97	-27.209
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.513.809,68	-17.380
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	3.715.887,96	4.028
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.446,99	5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 133.852,01 (Vorjahr: TEUR 447)	1.160.304,73	820
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-446.988,95	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon an verbundene Unternehmen: EUR 38.409,55 (Vorjahr: TEUR 128)	-23.032.032,33	-20.704
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	27.358.149,58	40.659
Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis	-567.541,00	-567
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.183.052,71	-1.406
Sonstige Steuern	-3.958.244,16	-4.847
Jahresüberschuss	24.015.417,13	33.839
Gewinnvortrag	567.144,25	589
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-7.500.000,00	-16.500
Bilanzgewinn	17.082.561,38	17.928

GAG Immobilien AG

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.219.477,00	1.967
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	987.559.780,77	943.778
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.909.345,00	29.458
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.289.178,49	8.265
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.008,99	14
Technische Anlagen und Maschinen	7.899.502,00	8.383
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.056.146,00	2.242
Anlagen im Bau	30.331.433,92	63.157
Bauvorbereitungskosten	7.498.123,53	8.494
	1.070.553.518,70	1.063.791
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.097.560,52	187.098
Beteiligungen	25.564,59	26
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.182.103,41	31.591
Sonstige Ausleihungen	109.535,73	113
Andere Finanzanlagen	15.494,26	15
	218.430.258,51	218.843
	1.290.203.254,21	1.284.601
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.271.866,28	2.931
Bauvorbereitungskosten	1.117.347,22	1.515
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.655.814,51	0
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	326.250,00	3.323
Unfertige Leistungen	34.894.405,79	34.428
Andere Vorräte	12.277,09	27
	49.277.960,89	42.224
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	606.906,76	651
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	228.144,12	291
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	161.864,80	368
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.548.485,43	38.387
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.605.000,00	4.855
Sonstige Vermögensgegenstände	4.150.407,85	3.887
	46.300.808,96	48.439
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	42.652.814,25	40.757
	138.231.584,10	131.420
Rechnungsabgrenzungsposten	903.381,37	2.578
Bilanzsumme	1.429.338.219,68	1.418.599

GAG Immobilien AG

Passiva

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	16.729.775,00	17.483
./.. Eigene Anteile	-22.724,00	-42
Ausgegebenes Kapital	16.707.051,00	17.441
Kapitalrücklage	153.843.913,72	153.091
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	141.706.733,23	141.360
	165.492.031,55	165.145
Bilanzgewinn	17.082.561,38	17.928
	353.125.557,65	353.605
Sonderposten mit Rücklageanteil	31.042.823,00	31.725
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	27.284.369,00	26.108
Steuerrückstellungen	312.000,00	1.274
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	31.234.525,57	37.024
Sonstige Rückstellungen	8.491.413,77	8.826
	67.322.308,34	73.232
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	812.770.956,15	800.369
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	86.016.768,78	76.265
Erhaltene Anzahlungen	43.715.547,01	40.501
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.785.975,58	16.701
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	348,17	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.315.229,55	13.223
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.225.668,96	10.462
Sonstige Verbindlichkeiten	195.369,74	588
davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 374)		
	976.025.863,94	958.110
Rechnungsabgrenzungsposten	1.821.666,75	1.927
Bilanzsumme	1.429.338.219,68	1.418.599

Anhangangaben zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012

1. Grundlagen des Jahresabschlusses der GAG

Vorbemerkung

Die GAG Immobilien AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft, deren Aktien zum geregelten Markt an der Rheinisch-Westfälischen Börse zu Düsseldorf sowie an 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 450 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 sonstigen Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, die Ausleihungen zum Nominalbetrag bewertet. Unverzinsliche Ausleihungen werden auf den Barwert abgezinst.

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 be-

GAG Immobilien AG

stimmten 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 Kapitalherabsetzung

Die GAG hat im Geschäftsjahr einen Beschluss der Hauptversammlung 2011 dahingehend umgesetzt, dass am 26.04.2012 700.761 Stückaktien Buchstabe A unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals eingezogen worden sind. Dies wurde im Rahmen einer vereinfachten Kapitalherabsetzung durchgeführt. Nach § 237 Abs. 3 Nr. 2 AktG erfolgte nach Einziehung die Ausbuchung des Erwerbspreises zulasten anderer Gewinnrücklagen. Aus Gründen des Gläubigerschutzes wurde anschließend gemäß § 237 Abs. 5 AktG in die Kapitalrücklage ein Betrag eingestellt, der dem auf die eingezogenen Aktien entfallenden Teil des Grundkapitals (EUR 700.761,00) entspricht. Die Gesellschaft hat die eingezogenen Vorzugsaktien von der Tochtergesellschaft Grund und Boden GmbH gemäß § 71d Satz 5 und 6 AktG zum Preis von EUR 23,00 (EUR 16.117.503,00) zurückerworben. Des Weiteren hat die GAG im Geschäftsjahr einen Beschluss der Hauptversammlung 2012 dahingehend umgesetzt, dass am 24.08.2012 52.520 Stückaktien Buchstabe A unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals eingezogen worden sind. Dies wurde im Rahmen einer vereinfachten Kapitalherabsetzung durchgeführt. Nach § 237 Abs. 3 Nr. 2 AktG erfolgte nach Einziehung die Ausbuchung des Erwerbspreises zulasten anderer Gewinnrücklagen. Aus Gründen des Gläubigerschutzes wurde anschließend gemäß § 237 Abs. 5 AktG in die Kapitalrücklage ein Betrag eingestellt, der dem auf die eingezogenen Aktien entfallenden Teil des Grundkapitals (EUR 52.520,00) entspricht. Die zur Kapitalherabsetzung benötigten Stücke wurden aus dem Bestand an eigenen Anteilen entnommen.

2.6 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 frei gewordenen Aktien werden nunmehr treuhänderisch vom Treuhänder nicht mehr für die Mieter, sondern

GAG Immobilien AG

für die GAG gehalten. Die Aktien stehen nach ihrem Freiwerden im wirtschaftlichen Eigentum der Gesellschaft, da ihr das Verfügungsrecht über die Aktien und ein etwaiger Verwertungserlös zustehen; zivilrechtlicher Eigentümer der Aktien ist nach wie vor der Treuhänder. Soweit die GAG über die frei gewordenen Aktien das Verfügungsrecht hat, handelt es sich aktienrechtlich um eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 33.176 Stückaktien (= 0,20% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 16.310,22 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 412.205 Aktien (2,46% des Grundkapitals). Die eigenen Anteile entwickelten sich somit im Geschäftsjahr von EUR 42.068 durch Zugang frei gewordener Mieteraktien in Höhe von EUR 33.176,00 und Abgang durch Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 52.520,00 auf EUR 22.724,00.

2.7 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

	Stand 01.01.2012	Auflösungen	Stand 31.12.2012
	TEUR	TEUR	TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	31.725	682	31.043

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.

2.8 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Gutachten unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G ohne Vollarpassung 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 12 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 31.12.2012 auf TEUR 6.810.

	31.12.2012	31.12.2011
	%	%
Bewertungsverfahren	PUC-Methode	PUC-Methode
Rechnungszins	5,04	5,14
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	2,00	2,00

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31.12.2012 bekannt gegebenen Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB basierend ratierlich angesammelten Zuführungsbeträge werden erfolgswirksam unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ erfasst.

GAG Immobilien AG

Zum 31.12.2012 entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

Bezeichnung	01.01.2012	Zuführung	Inanspruch-	Auflösung	31.12.2012
	EUR	EUR	nahme EUR	EUR	EUR
Pensionsrückstellungen	19.469.847,00	2.170.418,00	1.467.854,00		20.172.411,00
Pensionsrückstellungen Vor-					
stand	6.465.575,00	784.748,00	600.658,00		6.649.665,00
Pensionsrückstellungen für					
teilzeitkräftige Personen	172.783,00	289.510,00	0,00		462.293,00
Summe	26.108.205,00	3.244.676,00	* 2.068.512,00	0,00	27.284.369,00

* Darin enthalten sind Zinsen in Höhe von TEUR 1.668 aus der Abzinsung 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.

2.9 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 2012 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt.

GAG Immobilien AG

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2012 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2012 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.886.416,48	366.478,73	27.354,53	0,00	6.225.540,68
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.346.887.381,20	18.151.976,57	9.079.136,82	54.730.818,01	1.410.691.038,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.046.365,49	212.100,39	6.119,14	17.809,73	38.270.156,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.270.320,89	3.140,22	0,00	-1.978.650,74	6.294.810,37
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.428,73	0,00	3.419,74	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	5.565.407,76	496.215,88	87.024,08	0,00	5.974.599,56
Anlagen im Bau	63.156.767,58	16.250.706,90	0,00	-49.076.039,78	30.331.434,70
Bauvorbereitungskosten	8.499.075,49	4.588.370,27	1.889.919,52	-3.693.937,22	7.503.589,02
	1.480.490.288,35	39.702.510,23	11.065.619,30	0,00	1.509.127.179,28
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	196.370.546,38	0,00	0,00	0,00	196.370.546,38
Beteiligungen	25.564,59	0,00	0,00	0,00	25.564,59
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.591.000,91	1.387.791,86	1.796.689,36	0,00	31.182.103,41
Sonstige Ausleihungen	112.846,03	17.932,41	21.242,71	0,00	109.535,73
Andere Finanzanlagen	34.004,80	0,00	0,00	0,00	34.004,80
	228.133.962,71	1.405.724,27	1.817.932,07	0,00	227.721.754,91
Anlagevermögen	1.714.510.667,54	41.474.713,23	12.910.905,90	0,00	1.743.074.474,87

GAG Immobilien AG

Abschreibungen kumuliert 01.01.2012 EUR	des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2012 EUR	Buchwert 31.12.2012 EUR	Buchwert 31.12.2011 EUR
3.919.328,48	1.091.729,73	4.994,53	0,00	5.006.063,68	1.219.477,00	1.967.088,00
403.109.020,43	26.998.631,02	6.976.392,28	0,98	423.131.258,19	987.559.780,77	943.778.360,77
8.588.090,27	778.840,34	6.119,14	0,00	9.360.811,47	28.909.345,00	29.458.275,22
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	6.289.178,49	8.264.689,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.008,99	13.428,73
1.668.464,21	483.575,00	0,00	0,00	2.152.039,21	7.899.502,00	8.383.077,00
3.323.082,76	668.546,88	73.176,08	0,00	3.918.453,56	2.056.146,00	2.242.325,00
0,18	0,00	0,38	-0,98	0,78	30.331.433,92	63.156.767,40
5.465,49	0,00	0,00	0,00	5.465,49	7.498.123,53	8.493.610,00
416.699.755,22	28.929.593,24	7.055.687,88	0,00	438.573.660,58	1.070.553.518,70	1.063.790.533,13
9.272.985,86	0,00	0,00	0,00	9.272.985,86	187.097.560,52	187.097.560,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.182.103,41	31.591.000,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.535,73	112.846,03
18.510,54	0,00	0,00	0,00	18.510,54	15.494,26	15.494,26
9.291.496,40	0,00	0,00	0,00	9.291.496,40	218.430.258,51	218.842.466,31
429.910.580,10	30.021.322,97	7.060.682,41	0,00	452.871.220,66	1.290.203.254,21	1.284.600.087,44

GAG Immobilien AG

3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Bewertung der unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten) erfolgte mit den tatsächlich angefallenen Kosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips ohne den Zuschlag für das Umlageausfallwagnis.

3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 4.268 (Vorjahr: TEUR 6.534) enthalten. Die Restlaufzeit der Forderungen ist kleiner als ein Jahr.

3.4 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

In den flüssigen Mitteln sind Kautionszahlungen der Mieter von TEUR 14.004 (Vorjahr: TEUR 13.155) enthalten.

3.5 Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Unterschiedsbeträge (Disagio) von TEUR 829 (Vorjahr: TEUR 2.561) enthalten.

3.6 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

	Stückaktien
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.369.775
Eigene Anteile	-22.724
Ausgegebenes Kapital	16.707.051

Alle Aktien sind Namensaktien.

3.7 Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Kapitalrücklage	153.090.632,72		753.281,00	153.843.913,72
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39			920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93			22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	141.359.890,45	-16.170.023,00	16.516.865,78	141.706.733,23
Summe	318.235.821,49	-16.170.023,00	17.270.146,78	319.335.945,27

GAG Immobilien AG

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 01.06.2012	9.000.000
Gewinnverwendung vom 31.12.2012	7.500.000
Rückgewährung Treuhandaktien	16.866
Andere Gewinnrücklagen	16.516.866

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 16.203. 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:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Ausstehende Rechnungen	1.914	2.254
Personal	1.781	1.886
Brandschutzmaßnahmen	1.586	1.818
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.326	1.256
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	680	710
Trinkwasserverordnung	276	281
Bauträgergeschäft	32	212
Übrige	896	409
Summe	8.491	8.826

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 15. Dieser ist gemäß § 277 Abs. 5 S. 1 HGB unter dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

GAG Immobilien AG

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 276. 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 14.004 (Vorjahr: TEUR 13.155) 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 19 (Vorjahr: TEUR 2.302) enthalten.

3.13 Rechnungsabgrenzungsposten

Die passive Rechnungsabgrenzung enthält im Wesentlichen geflossene Aufwendungszuschüsse, soweit sie nach dem Bilanzstichtag mietkürzend an die Mieter weiterzugeben sind, sowie vorausgezahlte Mieten.

GAG Immobilien AG

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)	Insgesamt	davon	davon	davon	Art der Sicherheit	
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	395.347.971,37 (388.376.414,02)	12.820.735,92 (10.601.234,39)	56.716.304,63 (52.006.714,56)	325.810.930,82 (325.768.465,07)	395.347.971,37 (388.376.414,02)	GBR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	404.872.437,56 (380.990.096,27)	6.403.221,43 (6.346.160,15)	26.688.123,65 (27.324.074,61)	371.781.092,48 (347.319.861,51)	404.872.437,56 (380.990.096,27)	B
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	12.550.547,22 (31.002.729,97)	12.550.547,22 (31.002.729,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	n.ges.
Zwischensumme	812.770.956,15 (800.369.240,26)	31.774.504,57 (47.950.124,51)	83.404.428,28 (79.330.789,17)	697.592.023,30 (673.088.326,58)	800.220.408,93 (769.366.510,29)	
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	85.774.122,39 (75.997.728,35)	1.009.592,39 (903.222,12)	4.339.351,58 (3.349.896,12)	80.425.178,42 (71.744.610,11)	85.774.122,39 (75.997.728,35)	GBR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	242.646,39 (267.286,91)	4.852,93 (5.345,74)	19.411,71 (21.382,95)	218.381,75 (240.558,22)	0,00 (0,00)	n.ges.
Zwischensumme	86.016.768,78 (76.265.015,26)	1.014.445,32 (908.567,86)	4.358.763,29 (3.371.279,07)	80.643.560,17 (71.985.168,33)	85.774.122,39 (75.997.728,35)	
Erhaltene Anzahlungen	43.715.547,01 (40.501.369,55)	43.715.547,01 (40.501.369,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.785.975,58 (16.700.549,24)	15.785.975,58 (16.700.549,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	348,17 (808,53)	348,17 (808,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.315.229,55 (13.223.406,99)	12.315.229,55 (12.831.489,30)	0,00 (391.917,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.225.668,96 (10.461.899,05)	5.225.668,96 (10.461.899,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	195.369,74 (587.694,38)	195.369,74 (587.694,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Summe	976.025.863,94 (958.109.983,26)	110.027.088,90 (129.942.502,42)	87.763.191,57 (83.093.985,93)	778.235.583,47 (745.073.494,91)	885.994.531,32 (845.364.238,64)	

GBR = Grundpfandrecht

B = Bürgschaft

GAG Immobilien AG

3.15 Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 4.609 aufgenommen. Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 3.820 aufgenommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG für die verbundenen Unternehmen: die Grund und Boden GmbH (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 4.525 verpflichtet. Ferner bürgt die GAG für verschiedene langfristige Objektfinanzierungen der Konzerngesellschaften von insgesamt TEUR 38.783 sowie für Avalrahmenverträge von insgesamt TEUR 4.497. 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

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind enthalten:

4.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2012	2011
	EUR	EUR
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	6.372.928,09	11.244.520,60
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	12.558.745,03	15.216.779,24
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	682.351,00	682.350,00
Erträge aus Versicherungserstattungen	1.803.101,50	1.846.138,99

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind, in Höhe von TEUR 3.313 aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge aus abgeschriebenem Forderungen von TEUR 16. Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 164 Wohnungen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Buchgewinne von TEUR 11.891 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 823 gegenüber.

4.2 Personalaufwand

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung TEUR 2.687 (Vorjahr: TEUR 3.260). Der Unterschiedsbetrag resultiert aus der reduzierten Zuführung zur Pensionsrückstellung.

Im Jahresdurchschnitt waren bei der GAG 442 (Vorjahr: 434) Mitarbeiter beschäftigt.

4.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von TEUR 1.235 (Vorjahr: TEUR 113) enthalten.

GAG Immobilien AG

4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2012 EUR	2011 EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	978.742,41	878.296,67
Sonstige Verwaltungskosten	13.344.828,25	12.391.883,99
Verpflichtungen aus dem Programm "Mieter werden Eigentümer"	75.447,40	72.493,17
Veräußerungskosten aus dem Programm "Mieter werden Eigentümer"	747.679,51	1.093.424,34

4.5 Erträge aus der Gewinnabführung

Der Ertrag enthält TEUR 3.467 (Vorjahr: Ertrag TEUR 1.576) aus der Gewinnabführung der Grubo und aus der Gewinnabführung der GAG SG TEUR 249 (Vorjahr: Ertrag TEUR 831).

4.6 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In der Position sind Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 134 (Vorjahr: TEUR 447) enthalten sowie Zinserträge auf Steuererstattungen nach § 233a AO von TEUR 25.

4.7 Aufwendungen aus Verlustübernahme

Der Aufwand betrifft ausschließlich TEUR 447 (Vorjahr: Ertrag TEUR 1.622) aus der Verlustübernahme der GBA.

4.8 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In dieser Position sind Zinsen und ähnliche Aufwendungen von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 128) enthalten sowie Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.693 (Vorjahr: TEUR 1.675).

4.9 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).

4.10 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Geschäftsjahr 2012 ist für die GAG Immobilien AG Steuerertrag in Höhe von TEUR 1.183 an Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für frühere Jahre angefallen.

4.11 Sonstige Steuern

Diese Position beinhaltet fast vollständig die für den Hausbesitz zu zahlende Grundsteuer.

GAG Immobilien AG

4.12 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung.

Grundsätzlich bestehen die Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern.

Passive latente Steuern aus dem nur steuerlich zulässigen Ansatz von Rücklagen, dem Beteiligungsbuchwert der M GAG sowie der Abgrenzung der Disagien wurden mit aktiven latenten Steuern auf die handels- und steuerrechtlich voneinander abweichenden Wertansätze im Bereich Sachanlagevermögen verrechnet. Über den Saldierungsbereich hinausgehende aktive Steuerlatenzen werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB nicht aktiviert. § 268 Abs. 8 HGB sieht eine Ausschüttungssperre nur für den Fall vor, in dem vom Wahlrecht der Aktivierung latenter Steuern Gebrauch gemacht wird.

4.13 Gewinnverwendungsrechnung

	2012	2011
	EUR	EUR
Jahresüberschuss	24.015.417,13	33.838.629,49
Einstellungen in die Gewinnrücklagen	7.500.000,00	16.500.000,00
Gewinnvortrag	567.144,25	589.517,36
Bilanzgewinn	17.082.561,38	17.928.146,85

4.14 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen

Die periodenfremden Erträge betragen TEUR 445 (Vorjahr: TEUR 1.449). Im Wesentlichen setzen sich diese aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von TEUR 196, Steuererstattungen von TEUR 87 sowie Erträge aus abgeschriebenen Forderungen von TEUR 60 zusammen.

Die periodenfremden Aufwendungen betragen TEUR 285 (Vorjahr: TEUR 2.450). Diese resultieren im Wesentlichen aus Steuernachforderungen für frühere Jahre von TEUR 201.

5. Sonstige Angaben

5.1 Zu den nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäften gemäß § 285 Nr. 3 HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, weisen wir auf Folgendes hin:

Die GAG hat das günstige Zinsniveau für umfangreiche Zinssicherungsmaßnahmen für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen sowie für neue Darlehen für laufende und zukünftige Neubauvorhaben für die Jahre 2013 bis 2015 (klassische Langfristdarlehen mit Festzinsvereinbarungen zwischen zehn und 20 Jahren) genutzt. Das Platzierungsvolumen für die Bestandsdarlehen beläuft sich dabei auf TEUR 30.685. Zusätzlich wurden Zinssicherungen für vorzeitig umzufinanzierende KfW-Darlehen zur Nutzung des günstigen Zinsniveaus in Höhe von TEUR 80.589 vorgenommen. Neue Kapitalmarkt- und KfW-Darlehen wurden insgesamt in Höhe von TEUR 47.233 platziert. Darüber hinaus besteht auf Konzernebene ein noch offenes Darlehenskontingent von TEUR 78.853. Auf Grund des jeweils abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können.

GAG Immobilien AG

5.2 Zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, weisen wir auf Folgendes hin:

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

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

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 46.755 (Vorjahr: TEUR 34.565).

Für die Mietzinszahlungen in Höhe von TEUR 8.625 (Vorjahr: TEUR 17.886), die bis zum 31.12.2013 bei der GAG Servicegesellschaft mbH anfallen, hat die GAG eine Patronatserklärung abgegeben. Daneben wurde eine Vereinbarung über eine Mitverpflichtung der GAG gegenüber der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG abgeschlossen.

Aus Leasingverträgen bestehen bis 2016 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 809. Aus dem Mietvertrag für die Hauptverwaltung bestehen bis einschließlich 2018 Verpflichtungen von TEUR 7.041. Aus dem Datenverarbeitungsvertrag mit Aareon bestehen bis einschließlich 2013 Verpflichtungen von rund TEUR 120.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betreffen in Höhe von TEUR 8.625 (bis 2013) Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

5.3 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 im Jahresabschluss der GAG

Gesellschaft, Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	
		31.12.2012	Jahresergebnis 2012
	%	TEUR	TEUR
Grund und Boden GmbH, Köln	62	139.367	3.467
GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln	90	231	-447
GAG Servicegesellschaft mbH, Köln	100	375	249

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 Elektrizität- 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).

GAG Immobilien AG

5.6 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Anzahl 2012	Anzahl 2011
Angestellte	335	324
Gewerbliche Arbeitnehmer	107	110
Gesamt	442	434

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

5.7 Angaben zu Organbezügen gemäß § 285 Nr. 9 HGB

Im Geschäftsjahr 2012 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG

(in Klammern: Vorjahr)	Festgehalt EUR	Sonstiges/ geldwerter Vorteil EUR	Tantiemen EUR	Auszahlung Vorschuss* EUR	Gesamt EUR
für die Mitglieder des Vorstandes					
Uwe Eichner (Vorsitzender)	170.000,00 (168.500,00)	114.567,59 (88.298,93)	26.591,26 (26.540,25)	9.768,54 (0,00)	320.927,39 (283.339,18)
Kathrin Möller	164.800,00 (162.400,00)	50.274,50 (45.230,29)	25.777,88 (25.353,75)	9.331,83 (0,00)	250.184,21 (232.984,04)
Sybille Wegerich	164.000,00 (160.000,00)	63.945,98 (61.993,43)	26.278,42 (24.979,06)	9.194,00 (0,00)	263.418,40 (246.972,49)
für frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge in Höhe von					624.648,71 (603.474,19)
und Sitzungsgelder an die Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von					74.760,00 (65.867,50)

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

gewährt.

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.

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 6.650 passiviert.

An Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr insgesamt TEUR 75 an Bezügen gezahlt, in den Zahlungen sind die Sitzungsgelder sowie sonstige Aufwandsentschädigungen enthalten:

GAG Immobilien AG

Mitglied		Bezüge in EUR
Jochen Ott	Vorsitzender	10.000,00
Barbara Moritz	1. stellv. Vorsitzende	7.625,00
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	7.125,00
Uwe Arentz		3.750,00
Michael Evert		3.250,00
Ossi Helling		3.750,00
Helmut Jung		6.500,00
Karina Köbник		3.750,00
Maria Kröger		4.500,00
Elmar Lieser		3.500,00
Gisela Manderla		4.250,00
Dr. Franz Georg Rips		5.000,00
Brigitte Röhl	bis 31.12.2012	4.500,00
Ralph Sterk		2.500,00
Michael Zimmermann		4.760,00
Gesamt		74.760,00

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Annuitätendarlehen gemäß § 285 Nr. 9c HGB zu den folgenden Konditionen an Organmitglieder gewährt:

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

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
Mitglied im Rundfunkrat des WDR
Mitglied im Aufsichtsrat Flughafen Köln/Bonn GmbH
Mitglied im Aufsichtsrat der GWG Rhein-Erft
Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH
Mitglied im Beirat der NRW.BANK Wohnraumförderung bis Juli 2012
Mitglied im Verwaltungsrat des Bau- und Liegenschaftsbetriebs des Landes NRW

GAG Immobilien AG

Barbara Moritz

1. stellv. Vorsitzende, Lehrerin, zzt. beurlaubt

Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn

Mitglied des Aufsichtsrates der KölnMesse GmbH

Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH

Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Mitglied des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Martina Richter

2. stellv. Vorsitzende

Freigestellte Betriebsratsvorsitzende bei der GAG

Uwe Arentz

Leiter GAG Kundencenter

Michael Evert

Selbstständiger Rechtsanwalt

Mitglied im Aufsichtsrat der GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ossi Helling

Verwaltungsangestellter bei der Universität zu Köln

Mitglied des Aufsichtsrates bei der KGAB gGmbH

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

Helmut Jung

Selbstständiger Versicherungsmakler

Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR

Karina Köbnik

Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

Maria Kröger

Amtsleiterin bei der Stadt Köln

Mitglied des Aufsichtsrates der WSK GmbH

Elmar Lieser

Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG

Gisela Manderla

Selbstständige Umweltberaterin

Mitglied des Aufsichtsrates KölnTourismus GmbH

Thorsten Pörschke

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

ab dem 01.01.2013

Dr. Franz Georg Rips

Bürgermeister der Stadt Erftstadt

Selbstständiger Rechtsanwalt

Aufsichtsratsvorsitzender der DMB-Rechtsschutzversicherung AG

Mitglied im Aufsichtsrat der Wirtschaftsförderung Rhein-Erft

Mitglied im Aufsichtsrat der GVG

Mitglied im Aufsichtsrat des Verbandswasserwerkes Euskirchen

bis zum 31.12.2012

ab dem 01.01.2013

Brigitte Röhl

Angestellte bei der GAG

bis zum 31.12.2012

GAG Immobilien AG

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

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

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 (M GAG) ein langfristiges Gesellschafterdarlehen aus der ursprünglichen Kaufpreisfinanzierung der Immobilienbestände der M GAG zur Verfügung. Dieses Darlehen ist unverzinslich und weist am Bilanzstichtag einen Bestand in Höhe von TEUR 31.182 aus.

Mit Vertrag vom 17.02.2012 hat die GAG Immobilien AG 700.761 eigene Aktien zum historischen Kurswert von EUR 23,00 je Aktie von der Grund und Boden GmbH zurück erworben.

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.

GAG Immobilien AG

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 Stadtparkasse 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.

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.

GAG Immobilien AG

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.

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.

GAG Immobilien AG

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 Sparkasse 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:

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 Stadtparkasse 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).

GAG Immobilien AG

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.

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.

GAG Immobilien AG

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 11. März 2013

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Bestätigungsvermerk

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Nach § 6b Abs. 5 EnWG um-fasste 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 Buch-führung 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 Grund-sätze 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. 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 ent-

GAG Immobilien AG

sprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 11. März 2013

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim

Wirtschaftsprüfer

Worms

Wirtschaftsprüferin

GAG Immobilien AG

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012 wie folgt zu verwenden:

„Der im festgestellten Jahresabschluss der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2012 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von

	EUR 17.082.561,38
--	-------------------

wird wie folgt verwandt:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 1,00 auf 16.701.019 dividendenberechtigte Aktien, insgesamt

	EUR 16.701.019,00
--	-------------------

Gewinnvortrag

	EUR 381.542,38“
--	-----------------

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 28.756 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31.01.2013), 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 1,00 je dividendenberechtigter Aktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet

Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 18.03.2013 die Verwendung des Bilanzgewinns 2012 wie folgt beschlossen:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 1,00 je Stückaktie	EUR
auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2013)	16.701.019,00
Gewinnvortrag	381.542,38
Bilanzgewinn	17.082.561,38

Die Gewinnverwendung berücksichtigt, dass am 31.01.2013 28.756 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 1,00 je Stückaktie ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag unterbreitet

GAG Immobilien AG

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 Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der GAG Immobilien AG beschrieben sind.“

Köln, den 11. März 2013

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

GAG Immobilien AG

Entsprechenserklärung 2013

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 elektronischen Bundesanzeigers, entsprochen wurde und wird oder von welchen Empfehlungen abgewichen wurde bzw. wird. Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG erklären, dass den derzeit gültigen Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 15. Mai 2012 mit den unten aufgeführten Abweichungen seit Veröffentlichung der Empfehlungen im Bundesanzeiger am 15. Juni 2012 entsprochen wurde und in Zukunft entsprochen wird.

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

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 3.8, bei Abschluss einer Directors' and Officers' Liability Insurance (Vermögensschadenshaftpflichtversicherung) 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, den 19. Februar 2013

Der Vorstand

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates