

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Lagebericht

Jahresabschluss

Anhang

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft wurde im Jahr 1999 mit Sitz in Grünwald gegründet.

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Vermietung, die Verpachtung, die Verwertung und Verwaltung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und beweglichen Sachen und die Errichtung und Verwaltung von Baulichkeiten aller Art aus dem Bestand der GAG Immobilien AG (GAG) zum Zweck einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung.

Persönlich haftender Gesellschafter ist die Mietmanagement-Verwaltungsgesellschaft der GAG GmbH. Kommanditistin ist die GAG.

Die Gesellschaft erwarb 2003 im Rahmen einer Sale-and-Lease-back-Transaktion rund 1.900 Mietwohnungen von der GAG und verpachtete diese zur Bewirtschaftung an die GAG Servicegesellschaft mbH (GAG SG). Die Finanzierung dieses Kaufes erfolgte über Kreditinstitute, die Aufnahme eines stillen Gesellschafters und über Darlehen der GAG. Das Jahresergebnis der Gesellschaft wurde zum überwiegenden Teil an den stillen Gesellschafter abgeführt.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 wurde der stille Gesellschafter ausbezahlt und die Verpachtung an die GAG SG beendet. Die MGAG wird nun ihre Immobilienbestände selbst bewirtschaften, wozu sie sich der Dienstleistungen der GAG bedienen wird. Im Zusammenhang mit der Beendigung der Sale-and-Lease-back-Konstruktion gingen die bisher in einer steuerlichen Ergänzungsbilanz aktivierten Konzeptionskosten der Transaktion den Buchwerten der Immobilien der MGAG zu.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2012 konnten bundesweit erstmals seit 2007 wieder mehr als 200.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Mit rund 200.500 Wohnungen waren dies 17.400 Wohnungen oder 9,5% mehr als im Vorjahr. Der Anstieg fiel zwar nicht so deutlich aus wie 2011 (+14,6%), ist aber erheblich höher als im Jahr 2010 (+0,5%). Die höchsten Zuwachsraten erreichte der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 16%. Insbesondere neu errichtete Eigentumswohnungen kamen verstärkt auf den Markt. Die Fertigstellungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern nahmen um 3% zu. In 2013 wird mit steigender Neubauförderung gerechnet. Ob die Planzahlen jedoch auch Realität werden, hängt davon ab, ob sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau nicht verschlechtern.

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

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Von 2009 bis Ende 2012 ist die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Köln um fast 30.000 angestiegen. Die Zahl der Haushalte nahm in den letzten drei Jahren um rund 18.000 zu. Dieser Zuwachs beruht vor allem auf dem Zuzug junger Menschen zwischen 18 und 30 Jahren, die wegen Ausbildung oder Studium nach Köln ziehen. Mit rund 3.100 fertig gestellten Wohnungen lag 2012 die Bauleistung deutlich über dem Vorjahresniveau von rund 2.700 neu erstellten Wohnungen. Besonders stark war im vergangenen Jahr der Zuwachs neuer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Anstieg von 650 neuen Ge-

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

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

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

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

Die Bundesregierung plant ein „Paket für bezahlbares Wohnen und Bauen“. Es ist beabsichtigt, dass in Städten mit besonders knappem Wohnraum die Mieten nur noch um 15% steigen dürfen. Bisher ist eine Mietsteigerung von 20% innerhalb eines 3-Jahreszeitraumes möglich. Sämtliche Immobilienverbände von GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. über Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) und Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. hatten zuvor das Einführen einer Mietpreisbremse kritisiert. Gemäß der aktuellen Pressemitteilung gilt die neue Regelung auch für den Regierungsbezirk Köln und soll schon bald in Kraft treten.

2.2 Entwicklung der Immobilienbewirtschaftung

Die Gesellschaft hatte zum 31.12.2013 unverändert einen Immobilienbestand im Kölner Stadtgebiet von 1.901 freifinanzierten Wohnungen und 72 Gewerbe- und sonstige Einheiten mit insgesamt 119.117 qm Wohn-/Nutzfläche sowie elf Garagen bzw. Stellplätzen.

Die Bewirtschaftung, Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung des Immobilienbestandes wurde bis zum 30.12.2013 von der GAG SG durchgeführt und erfolgt jetzt in Eigenbewirtschaftung. Das umfassende Modernisierungsprogramm wurde Mitte 2013 planmäßig beendet.

Für die Verpachtung erhielt die Gesellschaft im Gegenzug eine Leasinggebühr in Höhe von TEUR 9.385 (Vorjahr: 8.861)

Die bedeutenden finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind Umsatzerlöse, EBITDA und Jahresüberschuss. Eine Prognose dieser Werte wurde im vorliegenden Lagebericht erstmals erstellt und die Gegenüberstellung zu den Ist-Werten wird im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 erstmals erfolgen.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um TEUR 989 auf TEUR 10.763 (Vorjahr: TEUR 9.774). Die Ursachen dafür waren die gestiegene Leasingzahlung und gestiegene Umsätze aus Mietnebenkosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge waren mit TEUR 6 unverändert.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind um TEUR 527 auf TEUR 1.576 (Vorjahr: TEUR 2.103) gesunken. Ursächlich hierfür war das Auslaufen der Großmodernisierungsprojekte, so dass der Instandhaltungsaufwand um TEUR 519 auf TEUR 817 (Vorjahr: TEUR 1.336) gesunken ist. Der verbleibende

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Teil der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen waren Grundbesitzabgaben, die über die Umsätze an die GAG Servicegesellschaft mbH verrechnet wurden.

Die Abschreibungen stiegen aufgrund der Großmodernisierungsinvestitionen um TEUR 9 auf TEUR 1.933 (Vorjahr: TEUR 1.924). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um TEUR 102 auf TEUR 198 (Vorjahr: TEUR 96), was im Wesentlichen aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beendigung des Sale-and-Lease-back-Geschäftes resultierte.

Obgleich die laufenden Zinsaufwendungen für Darlehen gesunken sind, stieg die Summe der Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 31 auf TEUR 2.642 (Vorjahr: TEUR 2.611). Dies lag im Wesentlichen an den außerplanmäßigen Abschreibung von Disagien in Höhe von TEUR 402 (Vorjahr: TEUR 33), die sich aus der vorzeitigen Rückzahlung von KfW-Darlehen ergaben. Die Steuern sind Grundsteuern, die über die Umsätze an die GAG Servicegesellschaft mbH verrechnet wurden. Sie stiegen um TEUR 1 auf TEUR 147 (Vorjahr: TEUR 146).

Das EBITDA erhöhte sich um TEUR 1.415 auf TEUR 8.996 (Vorjahr: TEUR 7.581). Ursächlich für die Steigerung waren die höheren Umsätze und die geringeren Instandhaltungsaufwendungen.

Aufgrund des gestiegenen Ergebnisses stieg auch die Ergebnisabführung an den stillen Gesellschafter um TEUR 1.371 auf TEUR 4.268 (Vorjahr: TEUR 2.897).

Der Jahresüberschuss stieg um TEUR 2 und betrug TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 5).

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 47 auf TEUR 122.655 (Vorjahr: TEUR 122.702). Die Sachanlagen stiegen um TEUR 430 auf TEUR 122.411 (Vorjahr: TEUR 121.981). Den Investitionen in Höhe von TEUR 2.363 standen dabei Abschreibungen von TEUR 1.933 (Vorjahr: TEUR 1.924) gegenüber. Von den Investitionen kommen TEUR 439 aus Großmodernisierungsaktivitäten und TEUR 1.924 aus einem Zugang zu den Immobilien im Zusammenhang mit der Beendigung des Sale-and-Lease-back-Geschäftes.

Die flüssigen Mittel sind um TEUR 124 auf TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 202) gesunken.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten, der aus aktivierten Disagien besteht, sank um TEUR 353 auf TEUR 166 (Vorjahr: TEUR 519).

Das Eigenkapital sank um TEUR 14.842 auf TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 14.870). Dieser Rückgang resultierte im Wesentlichen aus dem Ausscheiden des stillen Gesellschafters.

Die Rückstellungen verringerten sich um TEUR 285 auf TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 308). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus dem Abbau der Rückstellung für ausstehende Baurechnungen.

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um TEUR 12.167 auf TEUR 55.814 (Vorjahr: TEUR 67.981) vermindert. Im Berichtsjahr betrugen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 13.878, davon TEUR 10.023 außerplanmäßige Tilgungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken um TEUR 336 auf TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 403). Ursache ist der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Bauleistungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen um TEUR 27.660 auf TEUR 66.723 (Vorjahr: TEUR 39.063). Mit diesen Mitteln wurden die Auszahlung des stillen Gesellschafters und die Tilgungen der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ermöglicht.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten aus dem Vorjahr von TEUR 77 wurden vollständig abgebaut.

Die Ziele des Finanzmanagements bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität sowie in der Optimierung des Zinsergebnisses. Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Unternehmens werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Kurzfristige Finanzierungen werden im Rahmen der Liquiditätssteuerung und Liquiditätsoptimierung über die Konzernobergesellschaft aufgenommen. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch Konzernkreditlinien gesichert.

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Insgesamt verfügt die GAG Unternehmensgruppe zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 135 Mio. und umfassende langfristige Platzierungsmöglichkeiten. Damit kann, auch vor dem Hintergrund der restriktiven Finanzmarktsituation, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der GAG Unternehmensgruppe als gewährleistet angesehen werden.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist planmäßig und stabil und die Zahlungsbereitschaft gesichert.

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

3. Nachtragsbericht

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

4. Risiko- und Chancenbericht

Die GAG Unternehmensgruppe, zu der auch die Gesellschaft gehört, 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, Risikoanalyse 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 Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten.

Die GAG Unternehmensgruppe hat ihr Portfoliomanagementsystem weiter ausgebaut und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die operative Ausnutzung der Potenziale des Immobilienbestandes werden auf dieser Grundlage mit dem Ziel gesteuert, die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens weiter zu stärken.

Für das umsatzstärkste Segment der GAG Unternehmensgruppe, der 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.

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.

Ein weiteres Risiko der Gesellschaft ist, dass die Instandhaltungsaufwendungen für Großmodernisierungsmaßnahmen für die Immobilien nicht durch Mieterhöhungen kompensiert werden können und dadurch Verluste entstehen.

Eine wesentliche Chance besteht unverändert in der positiven Standortentwicklung von Köln. Denn es ist aktuell davon auszugehen, dass Köln weiterhin mit einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den bevorzugten Immobilienstandorten gehören wird.

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages, der mit der GAG abgeschlossen werden soll, keine wesentlichen Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, absehbar sind.

Die Gesellschaft wird auch in den Folgejahren auf die Unterstützung durch die GAG angewiesen sein.

Darüber hinaus verfügt die Unternehmensgruppe über ein rechnungslegungsbezogenes Kontroll- und Risikomanagementsystem, das sicherstellt, dass Geschäftsvorfälle richtig erfasst, aufbereitet, gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Geeignete unternehmensspezifische Vorgaben bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess.

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. Durch die eingesetzte Software finden programmierte Plausibilitätsprüfungen statt. Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet und es findet regelmäßig eine prozessunabhängige Revision statt.

5. Prognosebericht

In der Planung wird insgesamt von einem für den Wohnungsmarkt in Köln stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen. Bezüglich der Gesetzeslage wurde von keinen Änderungen ausgegangen.

Es wird für 2014 mit einem Zinssatz von 4% für langfristige Darlehen und mit einer allgemeinen Preissteigerung von 2,5% pro Jahr geplant.

Ab 2014 ändert sich das Geschäftsmodell der MGAG GmbH & Co. KG dahingehend, dass die bisher an die GAG Servicegesellschaft mbH vermieteten Immobilien nun selbst bewirtschaftet werden. Die MGAG GmbH & Co. KG soll in eine GmbH umgewandelt werden und diese zukünftige MGAG GmbH soll, auch mittels eines Ergebnisabführungsvertrages mit der GAG Immobilien AG vollständig in den GAG-Konzern integriert werden.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2014. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie Sollmieten regelmäßig mit relativ geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, ist insbesondere der Jahresüberschuss durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und den relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

Insgesamt bewertet die Geschäftsführung die Entwicklungen der Gesellschaft mit stabilen Wachstumsraten unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv, wenngleich aufgrund hoher geplanter Instandhaltungsaufwendungen zunächst noch Verluste erwirtschaftet werden.

Für 2014 ist ein Jahresfehlbetrag vor Ergebnisabführung von rund TEUR 5.700 sowie ein negatives EBITDA von rund TEUR 270 geplant. Dieses Ergebnis basiert auf einem Umsatz von rund TEUR 11.600, sonstigen betrieblichen Erträgen von rund TEUR 200, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von rund TEUR 11.300, Abschreibungen von rund TEUR 2.100, sonstige betriebliche Aufwendungen von rund TEUR 850 sowie einem negativen Zinsergebnis von rund TEUR 3.200 und sonstige Steuern von rund TEUR 150. Hauptbestandteil des Umsatzes ist die Sollmiete mit rund TEUR 10.000. Die Steigerung in der Sollmiete gegenüber dem in der GAG SG ausgewiesenen Wert für 2013 ergibt sich aus regelmäßigen Mieterhöhungen und aus Erhöhungen nach den Großmodernisierungsmaßnahmen. Wesentlicher Bestandteil der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ist der Instandhaltungsaufwand von rund TEUR 8.500, der vor allem wegen neu begonnener Großmodernisierungsprojekte stark steigend geplant ist. Dieser hohe Aufwand für Großmodernisierung ist die Hauptursache für den geplanten Jahresfehlbetrag. Er fällt nach Abschluss der Großmodernisierungsprojekte weg. Der Zinsaufwand ergibt sich aus der zum Berichtsjahresende bestehenden Finanzierungsstruktur und einem steigenden Finanzierungsvolumen.

Für die Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von EUR 2 Mio. geplant. Für 2014 sind keine Übergaben fertiger Objekte geplant. Wesentliche Immobilien An- und Verkäufe sind keine geplant. Der geplante Bestand an Mietobjekten Wohnen beträgt Ende 2014 1.901 Einheiten.

Weil die geplanten Investitionen etwas niedriger sind als die geplanten Abschreibungen, sinkt das Anlagevermögen in Planung leicht. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus konzerninternen Darlehen von der GAG Immobilien AG und Mitteln der KfW geplant.

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Grünwald, den 28.02.2014

Geschäftsführung

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

	2013 EUR	2012 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	10.763.481,57	9.774
	10.763.481,57	9.774
Sonstige betriebliche Erträge	6.321,81	6
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	-1.575.983,90	-2.103
	-1.575.983,90	-2.103
Rohergebnis	9.193.819,48	7.677
Abschreibungen auf Sachanlagen	-1.932.752,26	-1.924
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-197.517,94	-96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	571,47	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.642.333,46	-2.611
davon an verbundenen Unternehmen EUR 98.148,52 (Vorjahr: 0 TEUR)		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.421.787,29	3.048
Sonstige Steuern	-146.526,79	-146
Gewinnabführung an stille Gesellschafter	-4.267.937,81	-2.897
Jahresüberschuss	7.322,69	5

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.411.182,30	121.981
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	78.074,50	202
Rechnungsabgrenzungsposten	165.517,98	519
Bilanzsumme	122.654.774,78	122.702

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Passiva

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
Eigenkapital		
Kapitalanteile der Kommanditistin		
Festkapital	25.564,59	26
Gewinnanteile (im Vorjahr Verlustanteile)	2.485,95	-5
Entnahmen	-13,43	0
Kapitalanteile des stillen Gesellschafters		
Festkapital	0,00	14.900
Gewinnanteile	0,00	1.032
Entnahmen	0,00	-1.083
	28.037,11	14.870
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	22.610,00	308
	22.610,00	308
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.814.140,43	67.981
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.585,92	403
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	66.723.401,32	39.063
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	77
	122.604.127,67	107.524
Bilanzsumme	122.654.774,78	122.702

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG, Grünwald, für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Vorschriften der §§ 264 ff. HGB aufgestellt.

Die Gliederungen der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung hat sich im Gegensatz zum Vorjahr geändert und entspricht nun der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009.

Die Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG ist eine Kommanditgesellschaft auf welche gemäß § 264a Abs. 1 HGB die Vorschriften von Kapitalgesellschaften angewandt werden. Sie gilt unter Berücksichtigung nachfolgender Größenmerkmale

	2013 EUR	2012 TEUR
Bilanzsumme	122.654.774,78	122.702
Umsatzerlöse	10.763.481,57	9.774
Arbeitnehmer	0	0

als Mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB.

Die Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG, Grünwald, erfüllt die Voraussetzungen für die Qualifikation als Finanzdienstleistungsinstitut im Sinne des § 1 Abs. 1a KWG, unterliegt aber nicht der Aufsicht, da die Gesellschaft keine Finanzierungsleasingsverträge seit dem Inkrafttreten des Jahressteuergesetzes 2009 abgeschlossen oder wesentlich verändert hat.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (§ 284 Abs. 2 Nr. 1 HGB)

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 S. 3 HGB liegt vor, wenn der Zweitwert eines Objektes nicht voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren den Buchwert wieder übersteigt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet ausschließlich Disagien aus KfW-Darlehen, die über die Laufzeit linear aufgelöst werden.

Die Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 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.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagenspiegel

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.850.636,89	2.362.500,89	0,00	0,00	139.213.137,78
Anlagevermögen	136.850.636,89	2.362.500,89	0,00	0,00	139.213.137,78

Abschreibungen

Buchwerte

Abschreibungen kumuliert 01.01.2013	des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert 31.12.2013	Buchwerte 31.12.2013
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
14.869.203,22	1.932.752,26	0,00	0,00	16.801.955,48	122.411.182,30
14.869.203,22	1.932.752,26	0,00	0,00	16.801.955,48	122.411.182,30

3.2 Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (§ 268 Abs. 4 Satz 1 HGB)

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

3.3 Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter, soweit in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 66.723 (Vorjahr: TEUR 38.938) betreffen ausschließlich die Gesellschafterin.

3.4 Eigenkapital

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG, Grünwald.

Das Haftkapital der persönlich haftenden Gesellschaft beträgt TEUR 25.

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

3.5 Sonstige Rückstellungen (§ 285 Nr. 12 HGB)

Die sonstigen Rückstellungen betreffen ausschließlich eine Rückstellung für die Erstellung des Jahresabschlusses.

3.6 Verbindlichkeiten (§ 285 Nr. 1 HGB)

Verbindlichkeitspiegel (in Klammern: Vorjahr)	Insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	55.814.140,43 (67.981.650,09)	36.969.682,10 (13.811.291,69)	6.834.128,83 (16.677.616,90)	12.010.329,50 (37.492.741,50)
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	66.585,92 (402.803,22)	41.609,90 (402.803,22)	24.976,02 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unter- nehmen	66.723.401,32 (39.062.667,21)	66.723.401,32 (39.062.667,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (76.855,00)	0,00 (76.855,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	122.604.127,67 (107.523.975,52)	103.734.693,32 (53.353.617,12)	6.859.104,85 (16.677.616,90)	12.010.329,50 (37.492.741,50)

Die Verbindlichkeiten sind nicht durch Grundpfandrechte oder andere schuldrechtliche Verpflichtungen gesichert.

In der Aufsichtsratsitzung der GAG Immobilien AG vom 17. Februar 2014 wurde beschlossen, dass die bestehende Gesellschafterfinanzierung unter anderem in ein langfristiges Gesellschafterdarlehen umgewandelt und entsprechend den Regeln des GAG Konzerns verzinst wird.

3.7 Latente Steuern

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

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

Zum 31. Dezember 2013 bestehen keine temporären Differenzen.

4. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 10.763 (Vorjahr: TEUR 9.774) wurden im Wesentlichen durch die Vermietung des Anlagevermögens im Rahmen des Mietmanagementvertrages erzielt.

4.2 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten hauptsächlich Zinsen für die Objektfinanzierung des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 2.077 (Vorjahr: TEUR 2.498).

5. Sonstige Angaben

5.1 Angaben der durchschnittlichen Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer (§ 285 Nr. 7 HGB)

Im Geschäftsjahr 2013 waren bei der Gesellschaft keine Mitarbeiter beschäftigt.

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

Am 14. Januar 2014 wurde ein Vertrag mit der GAG Immobilien AG, mit Wirkung vom 01.01.2014, über die Verrechnung von Zuwendungen an Arbeitnehmer, sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen geschlossen. Dieser Vertrag endet nach Ablauf von 5 Jahren, also zum 31.12.2018. Er verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, wenn nicht eine Partei mindestens 6 Monate vor Vertragsablauf schriftlich widerspricht.

Die Verrechnung erfolgt auf der Basis des Buchungsstands zum Abrechnungszeitpunkt bei der Konzernmutter.

Da es sich um eine Kostenverrechnung handelt variieren die zu zahlenden Beträge entsprechend der angefallenen Aufwendungen.

5.3 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 389 (Vorjahr: TEUR 0) für die Erschließung von straßenbaulichen Maßnahmen, die aber in voller Höhe an die GAG SG weiterbelastet wurden.

Periodenfremde Erträge wurden im Geschäftsjahr 2013 nicht erzielt.

5.4 Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

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

5.5 Angaben der Aufwendungen für die Mitglieder des Geschäftsführungsorgans (§ 285 Nr. 9 HGB)

Die Geschäftsführer erhielten im Geschäftsjahr keine Vergütung.

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

5.6 Mitglieder des Geschäftsführungsorgans (§ 285 Nr. 10 HGB)

Zur Geschäftsführung ist alleine der persönlich haftende Gesellschafter berechtigt und verpflichtet. Komplementärgesellschaft ist die

Mietmanagement-Verwaltungsgesellschaft der GAG GmbH, Grünwald

deren Geschäftsführer sind:

Steffen Kurt Holderer	Geschäftsführer Fondshaus bis zum 31.12.2013
Wolfgang Leibold	Angestellter Fondshaus Bis zum 31.12.2013
Alexandra Stingel	Angestellte Fondshaus Bis zum 31.12.2013
Dieter Weiß	Geschäftsführer Fondshaus Bis zum 31.12.2013
Herr Dipl.-Ökonom Uwe Eichner	Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG, Köln ab dem 01.01.2014
Frau Dipl.-Ing. Architektin Kathrin Möller	Vorstand der GAG Immobilien AG, Köln ab dem 13.01.2014
Frau Dipl.-Betriebswirtin Sybille Wegerich	Vorstand der GAG Immobilien AG, Köln ab dem 01.01.2014

5.7 Name und Sitz des Mutterunternehmens (§ 285 Nr. 14 HGB)

Die Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & CO. KG, Grünwald, ist Tochtergesellschaft der GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln.

Der mit befreiender Wirkung für die Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & CO. KG, von der GAG Immobilien AG noch zu erstellende Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gegeben.

Grünwald, den 28.02.2014

Geschäftsführung

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. 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 überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG, Grünwald. 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.

Köln, den 28. Februar 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim
Wirtschaftsprüfer

Schneider
Wirtschaftsprüfer