

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Lagebericht

Jahresabschluss

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit

Die Grund und Boden GmbH (Grubo) wurde 1936 mit Sitz in Köln gegründet. Heute bewirtschaftet das Unternehmen im Wesentlichen rund 18.000 Wohnungen und etwa 400 Gewerbeeinheiten, deren Bestandsverwaltung der GAG Immobilien AG (GAG) übertragen wurde. Die Grubo bietet den Menschen in Köln preisgünstigen Wohnraum in hoher Qualität an. Mit gezielten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen steigert die Gesellschaft die Marktakzeptanz ihrer Wohnungen und führt im begrenzten Umfang Neubaumaßnahmen durch. Zum verantwortlichen Handeln gehört eine soziale Unternehmenskultur, der sich das Unternehmen in besonderem Maße verpflichtet.

1.2 Steuerungssystem

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

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

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

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

Als steuerungsrelevante, nichtfinanzielle Leistungsindikatoren wird die Anzahl der Mietwohnungen herangezogen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Die Angebotsmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Jahr 2012 nochmals stärker gestiegen als im Jahr zuvor. Im Bundesdurchschnitt erhöhten sich die Nettokaltmieten um 3,3% auf 6,59€/m². Im Jahr

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

2011 waren die Neu- und Wiedervermietungsflächen bundesweit um 2,9%, ein Jahr zuvor um 1,3% gestiegen. Der Trend zu kräftigen Mietsteigerungen manifestiert sich derzeit vor allem in den wachsenden Großstädten sowie den meisten Universitätsstädten, unter anderem auch in Köln.

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Von 2009 bis Ende 2012 ist die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Köln um fast 30.000 angestiegen. Die Zahl der Haushalte nahm in den letzten drei Jahren um rund 18.000 zu. Dieser Zuwachs beruht vor allem auf dem Zuzug junger Menschen zwischen 18 und 30 Jahren, die wegen Ausbildung oder Studium nach Köln ziehen. Mit rund 3.100 fertig gestellten Wohnungen lag 2012 die Bauleistung deutlich über dem Vorjahresniveau von rund 2.700 neu erstellten Wohnungen. Besonders stark war im vergangenen Jahr der Zuwachs neuer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Anstieg von 650 neuen Geschosswohnungen entspricht einem Plus von 42% gegenüber dem Vorjahreszuwachs. Der Anteil geförderter Mietwohnungen (Erster Förderweg/Typ A) am Gesamtbestand ist bis Ende 2012 weiter auf 7,5% (41.000 Wohnungen) gesunken. Die Schaffung preiswerter Wohnungen ist deswegen ein wichtiges politisches Ziel. Mit der Verknappung preiswerter Wohnungen findet gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der Mieten seit 2010 statt. Das Mietniveau in Köln im Jahr 2012 lag 29% über dem bundesweiten Durchschnitt. Auch die Baulandpreise und die Preise für Eigentumswohnungen sind seit 2010 stark angestiegen. Infolge von knapper werdendem Wohnungsangebot und (Miet-) Preissteigerungen ist 2012 die Zahl der Umzüge innerhalb der Stadt zurückgegangen. Gleichzeitig ist seit 2010 die Wohnfläche pro Person nicht weiter gestiegen. Neben gestiegenen Mieten sind dies Indikatoren für einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt in Köln.

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

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

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

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

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Der bewirtschaftete Bestand zum 31.12.2013 umfasste 18.349 Wohnungen, 374 Gewerbeeinheiten und 8.926 Garagen beziehungsweise Stellplätze. Von diesen waren zum Stichtag 11.609 Wohnungen öffentlich gefördert und 6.740 Wohnungen freifinanziert. Die laufende Bestandsverwaltung ist der GAG übertragen. Geplant wurde mit einem Bestand zum 31.12.2013 von 18.808 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die geringe Planunterschreitung resultiert im Wesentlichen aus nicht durchgeführten Ankäufen.

Die Gesellschaft hatte im Jahre 2013 Umsätze aus Sollmieten in Höhe von TEUR 90.375 (Vorjahr: TEUR 89.072). Die hiervon abzusetzenden Erlösschmälerungen durch Leerstand, durch Mietnachlässe und die Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 4,96% (TEUR 4.482) sind gegenüber dem Vorjahr von 6,49% (TEUR 5.779) um 22,44% (TEUR 1.297) gesunken. Unverändert wird die Gesellschaft ihre Bemühungen fortsetzen, Wohngebiete mit problematischen Belegungsstrukturen durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren. Dies wird in der Konsequenz auch in Zukunft erst einmal zu Mietausfällen auf Grund von Leerstand beziehungsweise zu Ausfällen durch Gewährung von Mietpreinsnachlässen führen.

Der Leerstand bei den vermietungsfähigen Wohnungen entsprach am 31.12.2013 mit einer Anzahl von 149 Wohnungen (Vorjahr: 266 Wohnungen) einer Quote von 0,81% (Vorjahr: 1,5%) und ist somit gegenüber dem Jahr 2012 gesunken. Für 31 Wohnungen konnten bereits 2013 wieder neue Mietverträge abgeschlossen werden, so dass zum 31.12.2013 noch 118 Wohnungen dem Markt zur Verfügung standen (Leerstandsquote: 0,64%). Von den 374 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 372 Einheiten) standen zum 31.12.2013 52 Einheiten (Vorjahr: 40 Einheiten) mit einer Leerstandsquote von 13,90% (Vorjahr: 10,75%) leer.

Im Berichtsjahr konnten drei Immobilien mit einer Wohnfläche von 184 m² und 2.061 m² Grundstücksfläche zu einem Kaufpreis von TEUR 680 erworben werden. Des Weiteren wurde ein unbebautes Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 5.345 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 952 erworben.

2.2.2 Bestandsverkäufe

Aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ wurden im Berichtsjahr 2013 fünf Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund TEUR 493 erfolgswirksam veräußert. Daraus wurden Gewinne von TEUR 481 erzielt. Von den 81 Wohnungen, die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Berichtsjahres 43 Wohnungen vorzugsweise an Mieter und Selbstnutzer veräußert worden. Das entspricht einer Abverkaufsquote von durchschnittlich 53,1% und einem Umsatzvolumen von insgesamt EUR 3,2 Mio.

2.2.3 Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr konnten eine Gewerbeeinheit und elf Stellplätze in den Bestand übernommen werden. Insgesamt wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 2.393 (Vorjahr: TEUR 3.545) getätigt.

2.2.4 Modernisierungen

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde auch 2013 planmäßig fortgesetzt. 123 Wohnungen in einer Modernisierungsmaßnahme sind 2013 fertig gestellt worden. Das Investitionsvolumen für Modernisierungsmaßnahmen betrug im Geschäftsjahr TEUR 1.946 (Vorjahr: TEUR 716).

2.2.5 Instandhaltung

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr TEUR 23.091 aufgewandt (Vorjahr: TEUR 24.917). Hierin enthalten sind Instandhaltungsaufwendungen aus Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 1.962 (Vorjahr: TEUR 4.599).

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

Mit der GAG besteht seit dem Geschäftsjahr 2001 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Der Organträger ist auch verpflichtet, entstehende Jahresfehlbeträge im Sinne von § 302 Abs. 1 und 3 AktG auszugleichen.

2.3.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um TEUR 4.921 auf TEUR 127.646 (Vorjahr: TEUR 122.725). Die Hauptursachen dafür waren höhere Sollmieten, höhere Erlöse aus der Umlage von Nebenkosten, höhere Erlöse aus dem Belegrechtsvertrag mit der Stadt Köln sowie geringere Erlösschmälerungen. Die höheren Sollmieten resultierten aus Mieterhöhungen im Bestand und im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen. Die höheren Erlöse aus der Umlage von Nebenkosten ergaben sich aus Kostensteigerungen in diesem Bereich. Die gestiegenen Erlöse aus dem Belegrechtsvertrag mit der Stadt Köln kamen zustande, weil hier zusätzliche Instandhaltungsaufwendungen abgerechnet werden konnten. Die geringeren Erlösschmälerungen ergaben sich aus dem reduzierten Leerstand. Geplant waren Umsatzerlöse von EUR 123 Mio. Die Abweichungen kommen im Wesentlichen aus den geringer geplanten Umlagenabrechnungen, den höher geplanten Erlösschmälerungen sowie den geringer geplanten Belegrechtserlösen.

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrug TEUR 684 gegenüber TEUR 1.188 im Vorjahr aus umlegbaren Betriebskosten. Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken im Berichtsjahr um TEUR 253 auf TEUR 4.237 (Vorjahr: TEUR 4.490). Dies war im Wesentlichen durch rückläufige Erstattungen von Versicherungen begründet und entsprechen damit der Planung.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind um TEUR 2.084 auf TEUR 67.278 (Vorjahr: TEUR 69.361) gesunken. Ursächlich hierfür ist das Auslaufen eines umfangreichen Großmodernisierungsprojektes ohne Aktivierungsmöglichkeit, so dass der Instandhaltungsaufwand aus Modernisierung um TEUR 2.637 auf TEUR 1.962 (Vorjahr: TEUR 4.599) gesunken ist. Gegenläufig sind die Instandhaltungsaufwendungen ohne Großmodernisierung um TEUR 810 auf TEUR 21.129 (Vorjahr: TEUR 20.319) und die Aufwendungen für Betriebskosten um TEUR 367 gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen ohne Modernisierung des Berichtsjahres entsprachen dem Planwert von EUR 21 Mio.

Der Personalaufwand umfasste Aufwendungen für die Altersversorgung ehemaliger Geschäftsführer und sank um TEUR 128 auf TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 185).

Die Abschreibungen reduzierten sich um TEUR 31 auf TEUR 24.165 (Vorjahr: TEUR 24.196) und entsprachen damit dem Planwert von EUR 24 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um TEUR 290 auf TEUR 11.261 (Vorjahr: TEUR 10.971), was im Wesentlichen aus einer Erhöhung des Aufwandes für Geschäftsbesorgung im Rahmen der Konzernverrechnung mit der GAG um TEUR 259 resultiert.

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 24 auf TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 141) gesunken. Die Zinsaufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.152 auf TEUR 13.923 (Vorjahr: TEUR 15.075), im Wesentlichen wegen der Rückführung und der zinsoptimierenden Umfinanzierung von Darlehen. Das Zinsergebnis des Berichtsjahres von TEUR 13.806 entspricht damit dem Planwert von EUR 14 Mio. Die Ertragssteuern liegen mit TEUR 393 um TEUR 138 über dem Vorjahreswert von TEUR 255. Sie resultierten aus der steuerlichen Belastung der Ausgleichszahlung an die Stadt Köln. Diese fiel für das Berichtsjahr auf Grund des besseren Ergebnisses höher aus als im Vorjahr. Die sonstigen Steuern sind Grundsteuern, die im Rahmen der Nebenkosten mit den Mietern verrechnet werden. Sie sanken um TEUR 95 auf TEUR 3.534 (Vorjahr: TEUR 3.629).

Das EBITDA erhöhte sich um TEUR 5.370 auf TEUR 51.858 (Vorjahr: TEUR 46.488). Geplant waren EUR 48 Mio. Die Abweichung ergab sich im Wesentlichen aus dem höheren Umsatz.

Der Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung stieg um TEUR 6.486 und betrug TEUR 9.953 (Vorjahr: TEUR 3.467). Die Abweichung von rund EUR 4 Mio. zu dem geplanten Ergebnis von EUR 6 Mio. ist im Wesentlichen durch den überplanmäßigen Umsatz begründet. Der Jahresüberschuss wurde auf Grund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die GAG abgeführt.

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Zinsdeckung beläuft sich auf 15,73% (Vorjahr: 17,77%). Die Veränderung zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zuwachs bei Sollmieten gegenüber verringerten Zinsaufwendungen. Geplant war eine Zinsdeckung von 16%.

2.3.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 20.695 auf TEUR 879.323 (Vorjahr: TEUR 900.018). Bei gleichbleibendem Eigenkapital stieg die Eigenkapitalquote damit plangemäß leicht um 0,3% auf 15,8% (Vorjahr: 15,5%).

Der Wert der Sachanlagen minderte sich um TEUR 19.108 auf TEUR 827.402 (Vorjahr: TEUR 846.510). Den Investitionen in Höhe von TEUR 5.069 (Vorjahr: TEUR 4.411) standen dabei Abschreibungen von TEUR 24.165 (Vorjahr: TEUR 24.196) und Abgänge in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 138) gegenüber. Geplant waren Investitionen von EUR 6 Mio. Die Abweichung gegenüber der Planung resultiert aus einer Vielzahl kleinerer Abweichungen.

Die aktivierten unfertigen Leistungen, die sich im Wesentlichen auf Betriebskosten beziehen, sind um TEUR 684 auf TEUR 36.492 (Vorjahr: TEUR 35.808) gestiegen.

Die Forderungen aus Vermietung verminderten sich um TEUR 56 auf TEUR 776 (Vorjahr: TEUR 832).

Die sonstigen Vermögensgegenstände sanken um TEUR 1.392 auf TEUR 1.058 (Vorjahr: TEUR 2.450). Der Vorjahreswert war durch eine Forderung aus einer vorzeitigen Vertragsbeendigung außergewöhnlich hoch gewesen.

Die flüssigen Mittel sind um TEUR 541 auf TEUR 12.323 (Vorjahr: TEUR 12.864) gesunken.

Das Stammkapital blieb mit TEUR 92.000 und das gesamte Eigenkapital blieb mit TEUR 139.367 gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Rückstellungen verringerten sich um TEUR 1.301 auf TEUR 10.549 (Vorjahr: TEUR 11.850). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus der Veränderung der Rückstellung für Bauinstandhaltung um TEUR 950, der aus einer Inanspruchnahme von TEUR 716 sowie einer Auflösung von TEUR 234 resultierte.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich um TEUR 14.961 auf TEUR 648.297 (Vorjahr: TEUR 663.258) vermindert. Im Berichtsjahr betrugen die Darlehensstilgungen insgesamt TEUR 38.206, davon waren TEUR 25.650 außerplanmäßige Tilgungen; im Wesentlichen aus Umfinanzierungen.

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 38.353 (Vorjahr: TEUR 38.010), die im Wesentlichen aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen resultierten, stehen auf der Aktivseite unfertige Leistungen gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sanken um TEUR 296 auf TEUR 11.743 (Vorjahr: TEUR 12.039).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken um TEUR 833 auf TEUR 2.367 (Vorjahr: TEUR 3.200). Ursache war vor allem ein Rückgang der Verbindlichkeiten aus Bauleistungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gingen um TEUR 3.596 auf TEUR 21.752 zurück (Vorjahr: TEUR 25.348). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Rückzahlung von Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der GAG.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten von TEUR 3.829 (Vorjahr: TEUR 4.102) sind im Wesentlichen die Ausgleichsverpflichtungen gegenüber dem Minderheitsgesellschafter (Stadt Köln) in Höhe von TEUR 2.114 (Vorjahr: TEUR 1.398) erfasst. Der Rückgang resultiert analog zu den sonstigen Vermögensgegenständen aus einer vorzeitigen Vertragsbeendigung im Vorjahr.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten stieg um TEUR 221 auf TEUR 3.066 (Vorjahr: TEUR 2.844).

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit stieg um TEUR 14.498 auf TEUR 39.187 (Vorjahr: TEUR 24.689). Dieser Anstieg resultierte zum einen aus dem gestiegenen Jahresergebnis vor Ergebnisabführung und zum anderen aus einem Anstieg der operativen Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit sank um TEUR 16.964 auf TEUR -4.545 (Vorjahr: TEUR 12.419). Der ungewöhnlich hohe Vorjahreswert ergab sich aus Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens, welche die Auszahlungen für Investitionen übersteigen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

tigkeit war auch im Berichtsjahr wieder negativ und stieg um TEUR 1.822 auf TEUR -35.447 (Vorjahr: TEUR -37.268). Dies lag daran, dass im Berichtsjahr die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und die Finanzierungsverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen nicht ganz so umfangreich abgebaut wurden wie im Vorjahr. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres, bestehend aus den flüssigen Mitteln abzüglich der Mieterkautionen, sank im Ergebnis um TEUR 804 auf TEUR 2.094 (Vorjahr: TEUR 2.898).

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 nur begrenzt im Rahmen der Liquiditätssteuerung und Liquiditätsoptimierung über die Konzernobergesellschaft aufgenommen. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch Konzern-Kreditlinien gesichert.

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 der Grubo im Geschäftsjahr 2013 verlief insgesamt positiv.

2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Ideen für die Umwelt

Im Jahr 2013 hat die GAG Unternehmensgruppe den Prozess der energetischen Verbesserung ihres Gesamtbestandes im Rahmen ihrer Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit fortgesetzt. Es sind eine Reihe von Vorhaben fertig gestellt worden, die mit energiesparenden und CO₂-vermeidenden Wärmeerzeugungsanlagen ausgestattet sind. Auch Bauträgereinheiten sind mit aktueller Wärmeerzeugungstechnik erstellt worden. Durch Instandhaltungsmaßnahmen in Form von gezielter Erneuerung von Wärmeerzeugern sind weitere Verbesserungsbeiträge erreicht worden.

Modernisierung

Das Hochhaus Görlinger Zentrum 3 in Bocklemünd/Mengenich erhielt eine aufwändige neue Vorhangfassade und alle vorgenannten energetischen Maßnahmen zzgl. neuer Fensteranlagen. Hier wurden 123 Wohnungen mit 9.287 m² Wohnfläche modernisiert. Eine Fernwärmanlage übernimmt die Wärmeversorgung.

Im Görlinger Zentrum wurden die Gewerbeflächen für REWE und Netto mit insgesamt 1.998 m² Nutzfläche entkernt und in Bezug auf Heizung, Sanitär, Elektro, Kühlung, Brandschutz und Innenausbau u. a. erneuert. Durch Fassadendämmung wurde die energetische Qualität im Bereich des REWE-Markts verbessert.

Instandhaltung

In den Bestandsgebäuden Heidelberger Straße 10-18 in Köln-Buchforst wurden durch die Erneuerung von zwei Heizkesseln 36 Wohneinheiten sowie 1 Fitnessstudio mit ges. 2.890 m² Wohnfläche mit aktueller Gasbrennwerttechnik ausgestattet. Die ges. Heizleistung berücksichtigt eine Reserve für die weitere Anbindung von 648 m² Wohnfläche.

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

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

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

2.4.2 Sozialmanagement

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

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

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

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

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

In den Kölner GAG-Quartieren, für die ein besonderer Handlungsbedarf gesehen wird, wurden in den jährlich fortgeschriebenen sozialen Handlungskonzepten auch für das Jahr 2013 vielfältige Maßnahmen geplant und durchgeführt. Dabei arbeitet die GAG Immobilien AG sowohl mit vielen langjährigen als auch mit neu hinzugewonnenen Kooperationspartnern eng zusammen. Diese Partner werden mit der Durchführung der Maßnahmen nach festen Vorgaben und Zielvereinbarungen beauftragt. Zudem werden mit den Partnern regelmäßig der Bedarf und die Möglichkeit neuer Kooperationen und Projekte besprochen, die sich an den Bedürfnissen der Mieter orientieren und die Lebensqualität, die Wohnzufriedenheit und die Möglichkeiten der Teilhabe verbessern sollen.

3. Nachtragsbericht

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

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 System des Risikomanagements

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, -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.

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

4.2 Risikobericht

4.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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

4.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

4.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement der GAG Unternehmensgruppe permanent beobachtet. In 2013 konnten Maßnahmen zur Optimierung von Fremdkapitalkosten und Zinsrisiken genutzt werden.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die GAG Unternehmensgruppe Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt die GAG Unternehmensgruppe ein systematisches Finanzmanagement. Dieses wird durch ein zentrales Treasury koordiniert beziehungsweise betrieben. Der Zins für Fremdkapital lag im Berichtszeitraum teils auf erneut niedrigem Niveau. Die GAG Unternehmensgruppe hat diese Situation für Zinssicherungsmaßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit in den Folgejahren auslaufenden Zinsvereinbarungen genutzt und Forwarddarlehen (Annuitätendarlehen

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

mit Festzinsvereinbarungen für in der Regel zehn Jahre) vereinbart. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können.

Weiterhin hat die GAG Unternehmensgruppe das bestehende Zinsniveau genutzt und umfangreich vorzeitige Kreditablösungen ohne Vorfälligkeitsentschädigungen eingeleitet und Anschlussfinanzierungen zinsgesichert. Hierdurch sind eine wesentliche Zinsaufwandsreduzierung und 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 ist eine Zurückhaltung in der Kreditvergabe der Banken und/oder eine Veränderung der Finanzierungsmargen weiterhin spürbar. Ungeachtet dessen konnten zur Verbreiterung der Finanzierungsbasis der GAG Unternehmensgruppe einzelne Bankverbindungen wesentlich aktiviert und wiederum neue Geschäftspartner gewonnen werden. Aktuell stehen der GAG Unternehmensgruppe Finanzierungspartner mit umfangreichen und kostengünstigen kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung.

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

Die Finanzplaninstrumente der GAG Unternehmensgruppe sichern die frühzeitige Erkennung der Liquiditätssituation. Diese zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu fünf Jahren die zu erwartende Entwicklung der Liquidität auf. Des Weiteren basiert das Liquiditätsmanagement auf einer quartalsweise rollierenden Zwölf-Monats-Vorschau und beinhaltet die tägliche Disposition und das tägliche Liquiditätspooling der GAG Unternehmensgruppe.

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

4.2.4 Allgemeine interne und externe Risiken

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

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

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

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

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

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

4.3 Chancenbericht

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

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

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

Der nachhaltige Schutz unserer Umwelt kann nur durch behutsamen und schonenden Umgang mit den noch vorhandenen fossilen Energieträgern Öl und Gas sowie durch 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.

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

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

4.4 Gesamteinschätzung

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

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

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

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

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

nehmensspezifische Vorgaben und Richtlinien bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess.

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

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

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

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

5. Prognosebericht

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

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

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht geplant.

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

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

Für 2014 ist ein Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von EUR 9 Mio. sowie ein EBITDA von EUR 51 Mio. geplant. Dieses Ergebnis basiert auf einem Umsatz von EUR 127 Mio., Veränderungen des Bestandes von EUR 1 Mio., sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 5 Mio., Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von EUR 70 Mio. sowie Abschreibungen von EUR 25 Mio., sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 11 Mio. und Zinsaufwendungen von EUR 14 Mio. Darüber hinaus sind Ausgleichszahlungen von EUR 2 Mio. und Steuern von EUR 4 Mio. geplant.

Hauptbestandteil des Umsatzes ist die Sollmiete mit EUR 92 Mio. Die Steigerung in der Sollmiete ergibt sich aus regelmäßigen Mieterhöhungen, aus Erhöhungen nach den Großmodernisierungsmaßnahmen und aus den geplanten Ankäufen. Wesentlicher Bestandteil der Aufwendungen für Lieferung und Leistung ist der Instandhaltungsaufwand von EUR 22 Mio., der wegen auslaufender Großmodernisierungsprojekte rückläufig geplant ist. Der Zinsaufwand ergibt sich aus einem leicht reduzierten Kreditvolumen. Die Zinsdeckung wird für 2014 bei 15% erwartet.

Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von EUR 16 Mio. geplant. Die Übergaben der fertigen Objekte sind bis auf drei neue und eine modernisierte Gewerbeeinheit für spätere Jahre geplant. Des Weiteren sind als Platzhalter für den Ankauf geeigneter Objekte pauschal EUR 5 Mio. für 50 Mietobjekte in der Planung vorgesehen. Nennenswerte Immobilienverkäufe sind dagegen nicht geplant. Der geplante Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2014 18.378 Einheiten.

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Durch die unter den Abschreibungen liegenden Investitionen sinkt das Anlagevermögen leicht. Die Eigenkapitalquote bleibt weitgehend unverändert. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus Darlehen zu Marktzinsen, für die zum Teil Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind, und zins-subsidierten Mitteln der NRW.BANK sowie in Einzelfällen Mittel der KfW geplant.

Köln, den 12. März 2014

Geschäftsführung

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

	2013 EUR	2012 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	127.645.713,18	122.725
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	684.281,83	1.188
Sonstige betriebliche Erträge	4.237.416,69	4.490
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	-67.080.871,00	-68.974
für Verkaufsgrundstücke	-32.346,86	0
für andere Lieferungen und Leistungen	-164.393,81	-387
	-67.277.611,67	-69.361
Rohergebnis	65.289.800,03	59.042
Personalaufwand		
Aufwendungen für Altersversorgung	-57.401,59	-185
Abschreibungen auf Sachanlagen	-24.164.751,63	-24.196
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.260.742,49	-10.971
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	7.472,97	9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 330,46 (Vorjahr: TEUR 11)	117.462,03	141
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 74.613,79 (Vorjahr: TEUR 26)	-13.923.079,10	-15.075
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	16.008.760,22	8.765
Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis	-15.785,00	-16
Ausgleichszahlung	-2.113.950,00	-1.398
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-392.979,91	-255
Sonstige Steuern	-3.533.534,43	-3.629
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-9.952.510,88	-3.467
Jahresüberschuss nach Gewinnabführung	0,00	0

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	TEUR
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	809.421.432,93	832.479
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.073.473,30	12.601
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.008.955,24	0
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	59.368,66	59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0
Anlagen im Bau	722.158,30	1.342
Bauvorbereitungskosten	1.116.187,84	29
	827.401.576,27	846.510
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.000,00	10
Beteiligungen	900.684,94	900
Sonstige Ausleihungen	80.315,36	88
	991.000,30	998
	828.392.576,57	847.508
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	36.492.177,93	35.808
Andere Vorräte	20.161,92	54
	36.512.339,85	35.862
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	776.244,07	832
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.987,98	340
Sonstige Vermögensgegenstände	1.057.855,03	2.450
	1.900.087,08	3.622
Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	12.323.207,13	12.864
	50.735.634,06	52.348
Rechnungsabgrenzungsposten	194.508,00	162
Bilanzsumme	879.322.718,63	900.018

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Passiva	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	92.000.000,00	92.000
Kapitalrücklage	47.352.774,66	47.353
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	14.619,27	14
	139.367.393,93	139.367
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.218.847,00	1.261
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	6.389.125,28	7.339
Sonstige Rückstellungen	2.940.757,63	3.250
	10.548.729,91	11.850
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	545.899.638,84	573.398
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	102.397.142,87	89.860
Erhaltene Anzahlungen	38.352.763,98	38.010
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.742.776,68	12.039
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.366.919,84	3.200
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.752.200,22	25.348
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 133.219,00 (Vorjahr: TEUR 0)	3.829.492,13	4.102
	726.340.934,56	745.957
Rechnungsabgrenzungsposten	3.065.660,23	2.844
Bilanzsumme	879.322.718,63	900.018

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Vorschriften der §§ 264 ff. HGB aufgestellt.

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 Firma Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung gilt unter Berücksichtigung nachfolgender Größenmerkmale:

	2013 EUR	2012 TEUR
Bilanzsumme	879.323	900.019
Umsatzerlöse	127.646	122.725
Arbeitnehmer	0	0

als große Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Absatz 3 HGB.

Unabhängig von der gesetzlichen Regelung ist die Gesellschaft entsprechend § 13 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, bei der Aufstellung des Jahresabschlusses die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches zu berücksichtigen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

Das Sachanlagevermögen wird 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 die Herstellungskosten werden grundsätzlich Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 HGB einbezogen, die im Geschäftsjahr 2013 TEUR 0 betragen (Vorjahr: TEUR 0). Die Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände entsprechend linear beziehungsweise degressiv vorgenommen.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu Anschaffungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Die unfertigen Leistungen (noch mit den Mietern abzurechnende umlagefähige Betriebs- und Heizkosten) werden ohne den Zuschlag für das Umlageausfallwagnis ausgewiesen. Bei den anderen Vorräten (Heizmaterial) wurden die Einstandspreise - Anschaffungskosten - zu Grunde gelegt (unter Beachtung des Niederstwertprinzips). Bei der Ermittlung 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.

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erfolgen die Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten konzerneinheitlich auf Basis der Laufzeit der Zinsfestschreibung.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennbetrag ausgewiesen.

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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Eine Rentenverpflichtung wird mit dem Barwert ausgewiesen.

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2013 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt:

	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	1.394.604.954,67	859.803,82	78.814,39	-456.939,02	1.394.929.005,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.982.975,67	1.600.994,85	0,00	1.581.205,13	21.165.175,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	1.008.955,24	0,00	0,00	1.008.955,24
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	59.368,66	0,00	0,00	0,00	59.368,66
Anlagen im Bau	1.341.735,89	504.688,52	0,00	-1.124.266,11	722.158,30
Bauvorbereitungskosten	30.346,09	1.094.279,68	6.720,76	0,00	1.117.905,01
	1.414.019.380,98	5.068.722,11	85.535,15	0,00	1.419.002.567,94
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
Beteiligungen	900.684,94	0,00	0,00	0,00	900.684,94
Sonstige Ausleihungen	129.007,24	0,00	13.953,07	0,00	115.054,17
	1.039.692,18	0,00	13.953,07	0,00	1.025.739,11
Anlagevermögen	1.415.059.073,16	5.068.722,11	99.488,22	0,00	1.420.028.307,05

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Abschreibungen kumuliert 01.01.2013	des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert 31.12.2013	Buchwerte 31.12.2013	Buchwerte 31.12.2012
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
562.125.874,28	23.747.664,19	66.710,23	299.256,09	585.507.572,15	809.421.432,93	832.479.080,39
5.382.079,58	410.366,68	0,00	-299.256,09	6.091.702,35	15.073.473,30	12.600.896,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.008.955,24	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.368,66	59.368,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	722.158,30	1.341.735,89
1.717,17	6.720,76	6.720,76	0,00	1.717,17	1.116.187,84	28.628,92
567.509.671,03	24.164.751,63	73.430,99	0,00	591.600.991,67	827.401.576,27	846.509.709,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900.684,94	900.684,94
41.258,13	0,00	6.519,32	0,00	34.738,81	80.315,36	87.749,11
41.258,13	0,00	6.519,32	0,00	34.738,81	991.000,30	998.434,05
567.550.929,16	24.164.751,63	79.950,31	0,00	591.635.730,48	828.392.576,57	847.508.144,00

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

3.2 Unfertige Leistungen

Die Position unfertige Leistungen weist noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 36.492 (Vorjahr: TEUR 35.808) aus.

3.3 Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 12) enthalten.

3.4 Flüssige Mittel

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Kautionszahlungen der Mieter in Höhe von TEUR 10.229 enthalten.

3.5 Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Unterschiedsbeträge (Disagio) von TEUR 195 (Vorjahr: TEUR 162) enthalten.

3.6 Pensionsrückstellungen

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

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

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31.12.2013 bekannt gegebenen Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die Grubomacht von der sog. Vereinfachungsregel Gebrauch und verteilt den Unterschiedsbetrag über die noch verbleibenden 11 Jahre. Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von TEUR 237 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 16. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31.12.2013 auf TEUR 174. Die auf dem Wahlrecht gem. Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierend ratierlich angesammelten Zuführungsbeiträge werden jeweils erfolgswirksam unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ erfasst.

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

3.7 Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden nach § 249 Abs. 2 HGB a.F. für einzelne Kanalsanierungsmaßnahmen gebildet. Sie wurden bis 2009 in der Weise erfasst, dass die mehrjährig zu erwartenden Instandhaltungsaufwendungen zum Bilanzstichtag geschätzt wurden. Das unter BilMoG gem. Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB bestehende Wahlrecht zur Beibehaltung und Fortschreibung bestehender Aufwandsrückstellungen für Kanalsanierungen wurde in Anspruch genommen. Die Rückstellung weist zum 31.12.2013 einen Wert in Höhe von TEUR 6.389 (Vorjahr: TEUR 7.339) auf.

3.8 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Ausstehende Rechnungen	2.180	2.369
RSt für Brandschutzmaßnahmen	192	357
RSt für Trinkwasserverordnung	49	195
Rückstellung für Prozesskosten	407	218
Mieter werden Eigentümer	65	57
Prüfungs- und Beratungskosten	32	45
Unterlassene Instandhaltung	16	9
Summe	2.941	3.250

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

3.9 Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeitspiegel (in Klammern: Vorjahr)	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	300.513.142,64 (322.165.310,52)	6.672.183,89 (6.959.110,00)	34.215.125,71 (28.324.382,45)	259.625.833,04 (286.881.818,07)	300.513.142,64 (322.165.310,52)	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	245.386.496,20 (251.233.170,29)	5.673.445,65 (5.979.538,79)	25.206.486,63 (23.380.230,08)	214.506.563,92 (221.873.401,42)	245.386.496,20 (251.233.170,29)	B
Zwischensumme:	545.899.638,84 (573.398.480,81)	12.345.629,54 (12.938.648,79)	59.421.612,34 (51.704.612,53)	474.132.396,96 (508.755.219,49)	545.899.638,84 (573.398.480,81)	
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	102.397.142,87 (89.859.507,08)	940.301,75 (691.496,35)	6.551.430,11 (3.706.439,84)	94.905.411,01 (85.461.570,89)	102.397.142,87 (89.859.507,08)	GPR/B
Erhaltene Anzahlungen	38.352.763,98 (38.009.758,84)	38.352.763,98 (38.009.758,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.742.776,68 (12.039.045,41)	11.742.776,68 (12.039.045,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen	2.366.919,84 (3.199.678,54)	2.366.919,84 (3.199.678,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unter- nehmen	21.752.200,22 (25.348.241,15)	21.752.200,22 (25.348.241,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.829.492,13 (4.102.096,05)	2.415.072,09 (2.661.789,01)	612.075,84 (612.075,84)	802.344,20 (828.231,20)	0,00 (0,00)	
	726.340.934,56 (745.956.807,88)	89.915.664,10 (94.888.658,09)	66.585.118,29 (56.023.128,21)	569.840.152,17 (595.045.021,58)	648.296.781,71 (663.257.987,89)	

GPR = Grundpfandrechte, B = Bürgschaften

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

3.10 Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien wurde zum 1. Januar 2009 ein revolvinges Kurzfristdarlehen mit einem Zinsswap über TEUR 11.711 und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2015 übernommen, der rein wirtschaftlich gesehen zu einer Festzinsposition führt. Da die Zinsen im kurzfristigen Bereich deutlich unter den Langfristzinsen liegen, hat der Swap einen negativen Barwert. Dieser betrug zum Zeitpunkt der Übernahme TEUR 1.391. Die Bewertung zum Bilanzstichtag ergab einen negativen Barwert von TEUR 1.086. Die Bewertung erfolgt durch die Hypothekenbank Frankfurt nach dem Black-Scholes-Modell. Das Darlehen und der Zinsswap bilden eine Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB und das Darlehen wird unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen.

3.11 Verbindlichkeiten aus Vermietung

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind korrespondierend zu den flüssigen Mitteln Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 10.229 gegenüber Mietern aus Kautionszahlungen enthalten.

3.12 Mitzugehörigkeit von Vermögensgegenständen oder Schulden an mehreren Bilanzposten

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.774 (Vorjahr: TEUR 3.581) enthalten.

3.13 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB 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. Dieses Aktivierungswahlrecht nimmt die Gesellschaft in der Form in Anspruch, dass entsprechende aktive latente Steuern im Jahresabschluss nicht ausgewiesen werden. Der § 268 Abs. 8 HGB sieht eine Ausschüttungssperre nur für den Fall vor, in dem vom Wahlrecht der Aktivierung latenter Steuern Gebrauch gemacht wird. Bei der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2013 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden Positionen vorhanden:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Beteiligungen

Sonstige Ausleihungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Sonstige Rückstellungen (für Brandschutzmaßnahmen)

Sonstige Verbindlichkeiten (aus Rentenverpflichtungen)

Temporäre Differenzen, die zu einer Passivierung latenter Steuern führen, sind nicht vorhanden.

Die Gesellschaft ist eine Organgesellschaft der GAG Immobilien AG. Die Beurteilung, ob aus den vorstehend genannten Positionen latente Steuern berücksichtigt werden können beziehungsweise müssen, erfolgt daher auf Ebene der GAG Immobilien AG.

Aufgrund der sogenannten "erweiterten Kürzung" wären latente Steuern nur in Höhe eines kombinierten Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag zu bilden.

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

4. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Sonstige betriebliche Erträge

In dieser Position sind TEUR 2.166 (Vorjahr: TEUR 2.568) aus Erstattungen von Versicherungen enthalten. Des Weiteren werden hier TEUR 1.289 (Vorjahr: TEUR 1.098) Inanspruchnahme/Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

4.2 Abschreibungen

In diesem Posten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 16) enthalten.

4.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen den Aufwand für Geschäftsbesorgung durch die GAG AG in Höhe von TEUR 9.766 (Vorjahr: TEUR 9.507).

4.4 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 149 (Vorjahr: TEUR 161) enthalten.

4.5 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen

Die periodenfremden Erträge betragen TEUR 339 (Vorjahr: TEUR 61). Im Wesentlichen setzen sich diese aus Versicherungserstattungen für Kanalsanierungen in Höhe von TEUR 194 und Erlösen aus Umlagen früherer Jahre in Höhe von TEUR 90 zusammen.

Die periodenfremden Aufwendungen betragen TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 196). Diese resultieren im Wesentlichen aus einer Rückabwicklung eines im Vorjahr getätigten Verkaufs einer Heizanlage in Höhe von TEUR 21.

4.6 Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis

Aus der Bewertungsänderung zu den Pensionsrückstellungen und der damit verbundenen Zuführung (1/15stel Regelung) resultiert ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 16). Siehe hierzu im Detail Punkt 3.6.

4.7 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen im Berichtsjahr TEUR 393. Diese resultieren, trotz des Gewinnabführungsvertrages, aus der Besteuerung der vertraglich vereinbarten Ausgleichszahlung an den Minderheitengesellschafter.

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

5. Sonstige Angaben

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

Die Gesellschaft ist grundbuchlich Eigentümerin von Grundstücken des ehemaligen Sanierungsvermögens der Stadt Köln in Köln-Mülheim. Es besteht aus einem Grundvermögen mit 135 Wohnungen, elf Gewerbeeinheiten und 20 Garagen/Stellplätze. Zum 31.12.2013 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 2.367. Da die Stadt Köln wirtschaftlicher Eigentümer der Bestände ist, wird dieses Treuhandvermögen nicht in der Bilanz der Gesellschaft geführt. Die Verwaltung der Immobilien erfolgt durch die GAG Immobilien AG.

Die Gesellschaft hat in den Vorjahren das günstige Zinsniveau für Zinssicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit laufenden und zukünftigen Neubaumaßnahmen genutzt und ein umfangreiches Platzierungskontingent für Forward-Darlehen (Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarungen zwischen 10 und 20 Jahren) vereinbart. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können. Zum 31. Dezember 2013 beläuft sich das Gesamtvolumen der Zinssicherungsmaßnahmen der Gesellschaft auf TEUR 13.823. Darüber hinaus besteht auf Konzernebene ein noch offenes Darlehenskontingent von TEUR 57.280.

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

Gemäß dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag mit der GAG Immobilien AG besteht eine Verpflichtung zur Zahlung einer jährlichen Ausgleichszahlung in Höhe von mindestens TEUR 1.398 an den Minderheitsgesellschafter (Stadt Köln). Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich bis zur Fertigstellung vertragliche Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 3.294.

Der Vertrag über die Verrechnung von Zuwendungen an Arbeitnehmer, sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen endete zum 31.12.2013. Am 14. Januar 2014 wurde ein neuer Vertrag mit der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 01.01.2014 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 Buchungsstandes zum Abrechnungszeitpunkt bei der Konzernmutter. Da es sich um eine Kostenverrechnung handelt, variieren die zu zahlenden Beträge entsprechend der angefallenen Aufwendungen.

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

Im Geschäftsjahr 2013 waren bei der Gesellschaft keine Mitarbeiter beschäftigt.

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

Die Geschäftsführung erhält ihre Bezüge ausschließlich von der GAG Immobilien AG. Die anteiligen Kosten werden im Rahmen eines Verrechnungsvertrages weiterbelastet.

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen wurden im Berichtsjahr 2013 insgesamt TEUR 73 aufgewendet. Darüber hinaus sind für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.219 passiviert.

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

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

Die Geschäftsführung erhält ihre Bezüge ausschließlich von der GAG Immobilien AG. Die anteiligen Kosten werden im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages weiterbelastet.

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

Herr Dipl.-Ökonom Uwe Eichner	Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG, Köln
Frau Dipl.-Ing. Architektin Kathrin Möller	Vorstand der GAG Immobilien AG, Köln
Frau Dipl.-Betriebswirtin Sybille Wegerich	Vorstand der GAG Immobilien AG, Köln

5.7 Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 285 Nr. 11 HGB)

Beteiligungen

	Anteil	Eigenkapital
	%	TEUR
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	25	2.802

Der vorläufige Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt für das Geschäftsjahr 2013 TEUR 290.

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

Die Grund und Boden GmbH ist ein Tochterunternehmen der GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln. Der Konzernabschluss der GAG Immobilien AG wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gegeben. Mit der GAG AG besteht seit dem Geschäftsjahr 2001 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

5.9 Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

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

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

Es bestehen sonstige Ausleihungen (Darlehen an frühere Mitarbeiter). Diese Darlehen werden in den ersten 30 Jahren nicht verzinst.

5.11 Haftungsrisiko (§ 285 Nr. 27 HGB)

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft für Beträge zur gesetzlichen Unfallversicherung einer von ihr beauftragten Firma haften muss. Das Risiko ist als hoch einzuschätzen. Aufgrund fehlender Berechnungsgrundlagen ist ein Betrag derzeit nicht bezifferbar.

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

5.12 Forderungen beziehungsweise Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG), soweit in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen

	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
Forderungen		
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	32.560,26	3
Sonstige Vermögensgegenstände	121.177,60	160
	153.737,86	163
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	73.719.061,76	73.815
Erhaltene Anzahlungen	455.371,00	524
Verbindlichkeiten aus Vermietung	143.637,87	156
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.406.442,45	25.348
	89.724.513,08	99.843

Köln, den 12. März 2014

Geschäftsführung

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Sybille Wegerich

Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, 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 und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 12. März 2014
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim
Wirtschaftsprüfer

Schneider
Wirtschaftsprüfer