

GAG Immobilien AG

Lagebericht

Jahresabschluss

Anhang

Inhaltsverzeichnis zum Lagebericht der GAG Immobilien AG

1. Grundlagen des Unternehmens

- 1.1 Geschäftstätigkeit
- 1.2 Steuerungssystem

2. Wirtschaftsbericht

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

3. Nachtragsbericht

4. Risiko- und Chancenbericht

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

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

6. Prognosebericht

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

8. Corporate Governance Bericht

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

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

- 9.1 Vergütung des Vorstandes
- 9.2 Vergütung des Aufsichtsrates
- Bericht des Aufsichtsrates

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

Entgegen dem allgemeinen demografischen Trend ist die Metropolregion Köln/Bonn auch weiterhin eine Wachstumsregion mit mindestens gleichbleibend hoher Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Für die GAG ist dies Ansporn und Verpflichtung, dieser Nachfrage mit einem hohen Qualitätsstandard im Bestand und umfassenden Serviceangeboten bei der Kundenbetreuung zu begegnen, um die Spitzenposition auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu festigen und auszubauen.

Die GAG ist zum Geschäftsjahresende eine börsennotierte Kapitalgesellschaft, deren Aktien zum geregelten Markt an der Rheinisch-Westfälischen Börse zu Düsseldorf sowie an diversen Börsenplätzen im Freiverkehr zugelassen waren. Am 30. Dezember 2014 hat der Vorstand der GAG Immobilien AG den Widerruf der Zulassung der GAG-Vorzugsaktien mit der ISIN DE 0005863534 und der WKN 586353 zum Börsenhandel im regulierten Markt (General Standard) der Börse Düsseldorf beantragt. Gleichzeitig wurde beantragt, die GAG-Vorzugsaktien mit Wirksamwerden des Widerrufs in den Freiverkehr (Primärmarkt) der Börse Düsseldorf einzubeziehen. Der Vorstand hat hierbei gemäß § 56 Abs. 3 BörsO versichert, nach erfolgtem Wechsel in den Primärmarkt der Börse Düsseldorf innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der Widerrufsentscheidung keinen Antrag auf Widerruf der Zulassung oder Einbeziehung in den Primärmarkt einzuleiten. Dem Antrag wurde am 9. Januar 2015 entsprochen und das Wertpapier wird ab dem 9. April 2015 nicht mehr im Freiverkehr, sondern im Primärmarkt gehandelt.

Zwischen der Berichtsgesellschaft und der Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo), der GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA), der GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung (GAG SG) und der Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH (MGAG) bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge auf unbestimmte Zeit.

1.2 Steuerungssystem

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

Das Steuerungssystem des Konzerns basiert auf verschiedenen Einzelsystemen. Primär wird eine Wirtschaftsplanung aufgestellt, die neben der Prognose der Ergebnisse des jeweils aktuellen Geschäftsjahres die Kurzfristplanung des folgenden Geschäftsjahres sowie vier weitere Jahre in der Mittelfristplanung umfasst und jährlich aktualisiert wird. Die Werte der Planung werden regelmäßig unterjährig einer Abweichungsana-

lyse 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 (Basis IFRS Konzernabschluss, ohne Berücksichtigung des Beteiligungsergebnisses sowie des außerordentlichen Ergebnisses). 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 (höchstens 4:1) stehen.

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für 2013 vollständig vorliegt. Gleichwohl geben die nachstehenden Daten einen guten Überblick über die Marktentwicklung. Die dort sichtbaren Trends haben sich im Geschäftsjahr 2014 bestätigt und passen zu der derzeit noch nicht statistisch belegbaren Gesamteinschätzung der Geschäftsleitung zur Marktlage im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Im Jahr 2013 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 215.000 Wohnungen. Dies waren 14.500 Wohnungen oder 7,2% mehr als im Vorjahr. Ungefähr 93.000 Wohnungen davon standen dem Markt zur Vermietung zur Verfügung. Die Bautätigkeit stieg vor allem in kreisfreien Großstädten und hier im Geschosswohnungsbau. Diese Tendenz wurde unter anderem durch ein weiterhin historisch günstiges Zinsniveau für Baufinanzierungen unterstützt.

Die Bestandsmieten sind 2013 im Bundesgebiet moderat um 1,3% gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erreicht bei bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt 5,20 EUR/m² und bleibt damit im dritten Jahr deutlich unter der allgemeinen Preissteigerung. Die Wiedervermietungs- und Neuvertragsmieten sind in Deutschland um 3,5% auf ein durchschnittliches Niveau von 6,82 EUR/m² gestiegen und spiegeln die aktuelle Nachfragesituation stärker wider. In wachsenden Großstädten sowie den meisten Universitätsstädten wie der Stadt Köln stiegen die Angebotsmieten im Jahr 2013 jedoch überdurchschnittlich stark um 4% an.

Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Sozialwohnungen. Ihre Zahl sank auf rund 3,8% des Gesamtbestandes von insgesamt 40,5 Millionen Wohnungen in Deutschland.

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl wächst weiter. Mit rund 58.600 Zuzügen im Stadtgebiet Köln bleibt der Druck am Wohnungsmarkt auch weiterhin bestehen. Hauptnachfrager ist die Altersgruppe der 18- bis 34-Jährigen. Für einen angespannten Wohnungsmarkt sprechen eine gestiegene Zahl von Fortzügen ins Umland und der Rückgang an innerstädtischen Umzügen im vierten Jahr in Folge.

Mit 3.140 errichteten Wohnungen konnte 2013 das Vorjahresniveau (3.114) wieder erreicht werden. Mit 3.331 baugenehmigten Wohnungen werden die Vorjahreszahlen aus 2012 um 390 oder um 13,3% überstiegen. Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus wurden mit 324 Wohnungen deutlich weniger errichtet als im langjährigen Durchschnitt (720). Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand ist von 12,5% im Jahr 2000 auf 7,4% Ende 2013 gesunken. Die Schaffung von preiswerten Wohnungen ist deswegen auch ein wichtiges politisches Ziel.

Die Angebotsmieten für Neubauten in Köln steigen in 2014 im Schnitt auf 11,30 EUR/m², d. h. plus 2,7% im Vorjahresvergleich. Bei Wiedervermietung liegen die Angebotsmieten bei 7,80 EUR/m², ein Anstieg von 4% im Vergleich zu 2013. Im Vergleich zu den Vorjahren mit Preissteigerungen von 5 bis 10% p.a. in den Jahren 2011–2013 fallen die Steigerungen in 2014 moderater aus. Wesentlicher Faktor für die Steigerung der Wohnkosten sind nicht nur die Kaltmieten, sondern die Mietnebenkosten und hierbei insbesondere die Haushaltsenergiekosten. Bei den Baulandpreisen für Geschosswohnungsbau in mittleren bis guten Lagen ist eine starke Preissteigerung um rund 10% von 2012 auf 2013 zu verzeichnen. Bei den Eigentumswohnungen verhält es sich ähnlich, der mittlere Kaufpreis ist von 2009 bis 2013 um 28% gestiegen, der Anstieg vom Jahr 2012 auf 2013 machte 8% aus. Diese Preissteigerungen in allen Segmenten sind Indikatoren für einen angespannten Wohnungsmarkt in Köln.

Für die nächsten Jahre ist davon auszugehen, dass Einwohnerzuwachs und Haushaltswachstum in Köln weiter auf hohem Niveau stattfinden. Dafür spricht auch ein Anstieg der Geburten in 2014, in diesem Jahr kamen in Köln so viele Kinder zur Welt wie seit 1975 nicht mehr. Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum, besonders an preiswertem Wohnraum, ist durch eine entsprechende Neubautätigkeit, besonders im Geschosswohnungsbau, zu decken. Der erfreulich starke Anstieg der Baugenehmigungen kommt der erhöhten Nachfrage insgesamt nach, doch das Segment der preiswerten Wohnungen wird nicht in ausreichendem Maß bedient. Schon jetzt hat rund die Hälfte aller Bewohner Kölns Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung.

Zentrale Problemfelder bilden weiterhin die Verfügbarkeit von Bauland und hohe Bodenpreise. Als problematisch für den Mietwohnungsmarkt wird das zu geringe Angebot an größeren bezahlbaren Wohnungen angesehen.

Der Rat der Stadt Köln hat beschlossen, dass es das Ziel ist, bis 2020 jährlich 3.900 Wohnungen zu errichten, davon 3.400 in Geschossbauweise. Somit wurde 2013 mit über 3.000 errichteten Wohnungen bereits ein gutes Ergebnis erzielt, das jedoch nicht ausreichend ist, um den Bedarf zu decken. Außerdem wurde von der Stadt Köln das sogenannte Kooperative Baulandmodell beschlossen. Es sieht vor, dass auf Grundstücke deren Entwicklung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geregelt wird, mindestens 30% öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen werden muss.

Das Landeskabinett hat auf Vorschlag des Bauministeriums eine Mietpreisbremse für bestehende Mietverträge beschlossen. Nach dieser Verordnung kann in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Kapazitätsgrenze bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15% begrenzt werden. Die Verordnung trat zum 1. Juni 2014 für zunächst fünf Jahre in Kraft. Die Mietpreisbremse bei Neuvermietung ist auf 10% über ortsüblicher Miete beschränkt, Neubau ist von der sogenannten Kapazitätsgrenzenverordnung ausgenommen.

Die beschriebene angespannte Marktlage lässt sich auch auf den Verkaufssektor übertragen. Bedingt durch die Finanzkrise 2009 und begünstigt durch ein weiterhin historisch niedriges Zinsniveau werden Wohnimmobilien als vergleichsweise hoch verzinst und sichere Anlageobjekte angesehen. Durchschnittlich sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den Jahren von 2008 bis 2012 um 4% jährlich angestiegen, in 2013 war bei frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in mittleren Lagen ein Preissprung von 8% zu verzeichnen, in guten Lagen gab es einen deutlichen Preisanstieg von 15%. Die Preissteigerungen von 2012 auf 2013 von Doppelhaushälften und Reihenhäusern variieren je nach Lage zwischen 4 und 10%.

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Geschäftsfeld des GAG-Konzerns, bewirtschaftete zum 31.12.2014 einen Immobilienbestand von insgesamt 42.317 Wohnungen, 636 Gewerbeeinheiten und 17.165 Garagen und Tiefgaragenplätzen. Von diesen befanden sich 22.033 Wohnungen, 215 Gewerbeeinheiten sowie 8.195 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze im Eigentum der Gesellschaft. Die Bestände befinden sich nahezu ausschließlich in Köln. Geplant wurde ein Bestand zum 31.12.2014 von 22.143 Wohneinheiten. Die Planunterschreitung resultiert im Wesentlichen aus höheren Abgängen aus Abrissmaßnahmen und sonstigen Verkäufen aus dem Anlagevermögen.

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei EUR 109,5 Mio. (Vorjahr: EUR 105,4 Mio.). Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von 6,34% oder TEUR 6.939 (Vorjahr: 5,65% oder TEUR 5.951), bestehend aus Erlösschmälerungen aus Leerstand von TEUR 3.470 (Vorjahr: TEUR 2.834), aus Mietnachlässen von TEUR 2.877 (Vorjahr: TEUR 2.763) und aus Forderungen gegen Mieter von TEUR 592 (Vorjahr: TEUR 354),

abzuziehen. Die Mietausfallquote wurde auch im Geschäftsjahr durch Bestände beeinflusst, die für einen Abriss beziehungsweise für eine Großmodernisierungsmaßnahme vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von diesen Maßnahmen unmittelbar betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden. Weiterhin tragen Leerwohnungen im Rahmen der Privatisierung und der Portfolioverkäufe, trotz in der Regel zügigen Abverkaufes, nicht unerheblich zu den Erlösschmälerungen bei. Auf Grund des hohen Anteils an preisgebundenem Wohnraum der Gesellschaft und der damit teilweise einhergehenden problematischen Belegungsstrukturen in einigen Wohngebieten führen die Bemühungen, diese Wohngebiete durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

Von 868 Wohnungen (Leerstandsquote: 3,94%) standen zum 31.12.2014 232 Wohnungen (Vorjahr: 99 Wohnungen) mit einer Quote von 1,05% (Vorjahr: 0,46%) vermietungsfähig leer. Für 77 Wohnungen konnten bereits im Geschäftsjahr neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum 31.12.2014 noch 155 Wohnungen (Quote: 0,70%) vermietbar waren. Die verbleibenden 636 Wohnungen standen im Wesentlichen wegen des umfangreichen Modernisierungs- und Neubauprogramms der Gesellschaft dem Markt nicht zur Verfügung beziehungsweise unterliegen einer üblichen Fluktuation. Von den 215 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 218 Einheiten) standen zum 31.12.2014 23 Einheiten (Vorjahr: 30 Einheiten) mit einer Leerstandsquote von 10,70% (Vorjahr: 13,76%) leer.

Im Geschäftsjahr konnten drei Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 27.995 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 23.800 erworben werden.

Im Rahmen der Neubautätigkeit konnten im Geschäftsjahr 507 Wohnungen, zwei Wohngruppen, zwei Gewerbeeinheiten und 219 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Insgesamt wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 77.390 (Vorjahr: TEUR 65.712) getätigt. Die Planung sah ca. 500 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von TEUR 70.404 vor. Es wurden fünf Maßnahmen mit 148 Einheiten im Geschäftsjahr begonnen.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde planmäßig fortgesetzt. 303 Wohnungen in fünf Modernisierungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr fertig gestellt worden. Das Investitionsvolumen betrug im Geschäftsjahr TEUR 19.194 (Vorjahr: TEUR 9.031) gegenüber der Planung von etwa 330 Fertigstellungen mit Investitionen von TEUR 19.192. Es wurde eine Maßnahme mit 52 Wohnungseinheiten im Geschäftsjahr begonnen.

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr TEUR 21.063, gegenüber TEUR 20.506 im Vorjahr, aufgewandt. Hierin sind Instandhaltungsaufwendungen aus Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 2.396 (Vorjahr: TEUR 1.452) enthalten.

2.2.2 Bestandsverkäufe

Auch im zwölften Jahr trägt das Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit einem guten Ergebnis wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Im Geschäftsjahr konnten 111 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 10,2 Mio. (Vorjahr: EUR 15,8 Mio.) erfolgswirksam veräußert werden. Die Planung sah erfolgswirksame Veräußerungen von 137 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 12,1 Mio. vor. Die Planabweichung resultiert hauptsächlich aus geänderten Verkaufsbedingungen, da nur noch an Mieter und Selbstnutzer veräußert wird. Von den 3.775 Wohnungen, die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Geschäftsjahres 2.785 Wohnungen vorzugsweise an Mieter und Selbstnutzer veräußert worden. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 73,8% (Vorjahr: 70,8%) und einem Kaufpreisvolumen von insgesamt EUR 230,8 Mio. (Vorjahr: EUR 220,6 Mio.).

Die aus diesem Programm erwirtschafteten Erlöse haben im Geschäftsjahr und in den vorangegangenen Jahren wesentlich dazu beigetragen, die wirtschaftlichen Ziele des Unternehmens zu erreichen. Insbesondere wurden und werden sie dazu verwendet, das ambitionierte Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm zur Ertrags- und Wertsteigerung des verbleibenden Wohnungsbestandes planmäßig fortzusetzen und den Wohnungsbestand zu erweitern. Die Veräußerung der Wohnungen in diesem Programm erfolgt dabei unter Wahrung der Interessen der verbliebenen Mieter und Käufer.

Zusätzlich wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ 40 Einheiten (Vorjahr: acht Einheiten) mit insgesamt 2.458,24 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 701,91 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 1.473 (Vorjahr: TEUR 1.348) im Geschäftsjahr veräußert. Die Planung sah Abverkäufe von acht Einheiten mit TEUR 720 vor. Die Differenz resultiert aus nicht geplanten Veräußerungen von 32 Einheiten an die MGAG.

2.2.3 Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr wurden 19 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 5.133 abgeschlossen. 42 Kaufverträge – von denen 29 Kaufverträge in 2012 und 2013 abgeschlossen wurden – sowie der Verkauf von 22 Tiefgaragenplätzen führten zu Erlösen von TEUR 13.795. In die Planung wurden ca. 60 Bauträgerobjekte mit einem Umsatz von EUR 17 Mio. eingestellt. Die Planabweichung resultiert wesentlich aus verzögertem Verkaufsfortschritt.

2.2.4 Personal

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 400 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 387) in Vollzeit und 70 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 63) in Teilzeit. In Ausbildung befanden sich zusätzlich 16 Beschäftigte (Vorjahr: 14). Die Planung sah eine Mitarbeiterzahl einschließlich Auszubildenden von 478 vor. Die Planabweichung ist überwiegend durch eine verstärkte Besetzung der Kundencenter bedingt.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge

Zwischen der GAG, der Grubo, der MGAG, der GBA und der GAG SG bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge auf unbestimmte Zeit. Die Gesellschaft ist auch verpflichtet, entstehende Jahresfehlbeträge im Sinne von § 302 Aktiengesetz in seiner jeweils geltenden Fassung auszugleichen.

2.3.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich von TEUR 138.103 um TEUR 4.395 auf TEUR 142.498. Die wesentlichen Ursachen dafür waren höhere Sollmieten. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen allgemeiner Anpassungen an den Mietspiegel.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen haben sich um TEUR 2.457 auf TEUR 13.795 erhöht. Im Geschäftsjahr standen generell mehr Verkaufseinheiten als im Vorjahr zur Verfügung.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um TEUR 2.167 auf TEUR 17.430 (Vorjahr: TEUR 15.263). Es handelt sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus TEUR 2.368 höheren Erträgen aus der Konzernumlage, welche hauptsächlich durch die übertragenen Aufgaben der Immobilienbewirtschaftung und der Hausmeisterstätigkeit an die GAG SG verursacht wurden.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betrugen TEUR 15.699 (Vorjahr: TEUR 16.000).

Insgesamt erhöhten sich die Umsatzerlöse um TEUR 8.719 auf TEUR 189.423 (Vorjahr: 180.704) aus den vorgenannten Gründen.

Die Bestandsveränderung aus Betriebskosten und aus Bauträgermaßnahmen betrug TEUR 11.255 gegenüber TEUR 886 aus dem Vorjahr. Die Entwicklung der Bestände resultierte zu TEUR 11.664 aus Bestandsveränderungen von Bauträgermaßnahmen und zu TEUR -409 aus Bestandsveränderungen von Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich im Geschäftsjahr um TEUR 13.675 auf TEUR 21.979 (Vorjahr: TEUR 35.654). Wesentlicher Bestandteil waren niedrigere Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit TEUR 9.049 (Vorjahr: TEUR 13.780) sowie aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung und Kanalsanierung von TEUR 7.043 (Vorjahr: TEUR 11.569) und deren Inanspruchnahme von TEUR 1.148 (Vorjahr: TEUR 2.860).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich insgesamt um TEUR 16.119 von TEUR 76.425 auf TEUR 92.544. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf um TEUR 1.529 gestiegene Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und auf um TEUR 14.646 gestiegene Aufwendungen für Verkaufsf-

GAG Immobilien AG

grundstücke zurückzuführen. Ursächlich für diese Erhöhung aus der Hausbewirtschaftung war der Aufwand für die Immobilienverwaltung aus der Konzernverrechnung. Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke liegen die Erhöhungen bei den bezogenen Leistungen für Bauträgermaßnahmen, denen vergleichbare Bestandserhöhungen gegenüberstehen.

Der Personalaufwand erhöhte sich um TEUR 2.315 von TEUR 31.236 auf TEUR 33.551. Der Anstieg resultiert sowohl aus Gehaltssteigerungen als auch aus der gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern.

Im Bereich der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen war eine Steigerung um TEUR 2.266 auf TEUR 32.024 zu verzeichnen (Vorjahr: TEUR 29.758). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den außerplanmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 1.661 (Vorjahr: TEUR 0), die sich aus den mit der Neubautätigkeit zusammenhängenden Abrissen ergeben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich lediglich leicht um TEUR 261 von TEUR 16.897 auf TEUR 16.636.

Die Erträge aus der Übernahme der Ergebnisse der Tochtergesellschaften betragen von der Grubo TEUR 11.780 (Vorjahr: TEUR 9.953) und von der MGAG TEUR 823; die Aufwendungen aus der Verlustübernahme betragen bei der GAG SG TEUR 545 (Vorjahr: TEUR 953) und von der GBA TEUR 90 (Vorjahr: Ertrag TEUR 13).

Das EBITDA verschlechterte sich um TEUR 12.761 auf TEUR 79.925 (Vorjahr: TEUR 92.686). Die Veränderung resultiert hauptsächlich aus den Aufwendungen der bezogenen Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge stiegen um TEUR 2.511 von TEUR 1.178 auf TEUR 3.689. Dies resultiert wesentlich aus Zinsen und Erträgen verbundener Unternehmen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind insgesamt um TEUR 2.507 auf TEUR 23.701 (Vorjahr: TEUR 21.194) gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Aufnahme von Darlehen zur Unternehmensfinanzierung im Rahmen der Objektfinanzierung für Tochtergesellschaften zurückzuführen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sanken um TEUR 382 auf TEUR 1.350 (Vorjahr: TEUR 1.732). Die sonstigen Steuern sind um TEUR 682 auf TEUR 3.243 (Vorjahr: TEUR 3.925) gesunken.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von TEUR 34.700 (Vorjahr: TEUR 45.697) ab.

Die Zinsdeckung beläuft sich auf 22,82% (Vorjahr: 21,17%). Die Veränderung zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zuwachs bei den Sollmieten.

Für das Geschäftsjahr war ein Umsatz von EUR 179 Mio. geplant. Der im Geschäftsjahr erreichte Umsatz lag bei EUR 189 Mio. und damit um EUR 10 Mio. über Plan. Die geplante Sollmiete von EUR 109 Mio. wurde erreicht. Die Abweichung der Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von EUR 3 Mio. kommt durch die geringer angefallenen Erlösschmälerungen zustande. Die Umsatzerlöse bei den Verkaufsgrundstücken lagen bedingt durch den verzögerten Abverkauf mit EUR 3 Mio. unter Plan. Die Umsätze aus der Betreuungstätigkeit und den anderen Lieferungen und Leistungen lagen durch höhere Konzernumlage mit EUR 10 Mio. über Plan.

Die Veränderungen des Bestandes wurden mit einem Ertrag von EUR 1 Mio. geplant, gebucht wurde dagegen ein Ertrag von EUR 11 Mio. Grund sind über Plan liegende Bestandsveränderungen aus Bauträgermaßnahmen sowie Betriebskosten. Diesen Abweichungen stehen korrespondierende Abweichungen im Umsatz und bei den Aufwendungen gegenüber.

Geplant waren sonstige betriebliche Erträge von EUR 16 Mio. Gebucht wurden Erträge im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 22 Mio. Wesentlicher Grund für die Überschreitung war eine nicht geplante Auflösung von Rückstellungen für Kanalsanierung in Höhe von EUR 7 Mio. Die geplanten Verkaufserlöse in Höhe von EUR 10 Mio. wurden nahezu erreicht.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen waren mit EUR 76 Mio. geplant und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 93 Mio. tatsächlich gebucht. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus niedriger geplanten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, die mit EUR 14 Mio. geplant und mit EUR 24 Mio. gebucht wurden; die Erhöhung ist auf neue Bauträgermaßnahmen zurückzuführen. Weiterhin trugen nicht geplante Aufwendungen aus Konzernumlage aus Immobilienverwaltung und Hausmeistertätigkeit zu den Abweichungen bei, denen entsprechende Umsatzerlöse aus der Konzernumlage gegenüberstehen. Der in den

GAG Immobilien AG

bezogenen Lieferungen und Leistungen enthaltene Instandhaltungsaufwand war mit EUR 23 Mio. geplant. Der gebuchte Wert von EUR 21 Mio. lag um EUR 2 Mio. darunter.

In die Planung wurden EUR 31 Mio. für den Personalaufwand eingestellt. Der gebuchte Aufwand lag bei EUR 34 Mio. Die Erhöhung ergab sich hauptsächlich aus den niedriger geplanten Personalzugängen sowie höheren Gehaltssteigerungen.

Die Planung sah Abschreibungen von EUR 32 Mio. vor, die in gleicher Höhe erreicht wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren mit EUR 18 Mio. geplant und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 17 Mio. gebucht. Die Abweichung zum Plan resultierte hauptsächlich aus den höher geplanten Abbruchkosten.

In die Planung wurden Gewinnabführungen von EUR 4 Mio. durch die Tochtergesellschaften eingestellt und mit EUR 12 Mio. gebucht. Die Abweichung von EUR 8 Mio. zu der geplanten Gewinnabführung resultierte im Wesentlichen aus dem überplanmäßigen Umsatz bei der Grubo und dem gegenüber der Planung positiven Ergebnis bei der MGAG.

Das Zinsergebnis lag mit gebuchten EUR -20 Mio. im Plan.

Die Steuern wurden im Geschäftsjahr mit EUR 4 Mio. geplant. Der gebuchte Wert von EUR 5 Mio. lag um EUR 1 Mio. darüber. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus nicht geplanten Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Der Jahresüberschuss wurde mit EUR 21 Mio. geplant. Der erreichte Wert lag mit EUR 35 Mio. um EUR 14 Mio. darüber. Das EBITDA war mit EUR 73 Mio. geplant und lag mit EUR 7 Mio. unter dem tatsächlich gebuchten Wert von EUR 80 Mio.

Geplant war eine Zinsdeckung von 24% gegenüber der tatsächlichen von 23%.

2.3.3 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich von TEUR 1.499.475 um TEUR 185.041 auf TEUR 1.684.516. Der Wert der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände stieg um TEUR 85.793 auf TEUR 1.199.835 (Vorjahr: TEUR 1.114.042). Den Investitionen in Höhe von TEUR 114.524 (Vorjahr: TEUR 75.213) standen dabei Abschreibungen in Höhe von TEUR 32.024 (Vorjahr: TEUR 29.758) und Abgänge in Höhe von TEUR 2.294 (Vorjahr: TEUR 3.186) gegenüber. Die Zugänge der Investitionen resultieren im Wesentlichen aus Neubau-, Modernisierungs- und Ankaufsmaßnahmen. Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 304.415 sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 50.469 (Vorjahr: TEUR 253.946) gestiegen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Der Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen ist überwiegend auf eine Einbringung in die Kapitalrücklage bei der MGAG im Rahmen des Formwechsels zurückzuführen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte erhöhten sich um TEUR 11.246 von TEUR 50.173 auf TEUR 61.419. Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus den Baufortschritten diverser Bauträgermaßnahmen sowie den damit verbundenen geleisteten Anzahlungen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 40.038 von TEUR 37.966 auf TEUR 78.004 erhöht. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus den Forderungen gegen verbundene Unternehmen und hier insbesondere zur Objektfinanzierung bei Tochtergesellschaften. Die flüssigen Mittel sind um TEUR 2.079 auf TEUR 40.440 (Vorjahr: TEUR 42.519) gesunken. Darin enthalten sind Treuhandmittel aus Kautionen von TEUR 15.310 (Vorjahr: TEUR 14.674). Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrug TEUR 403 (Vorjahr: TEUR 805). Dieser besteht im Wesentlichen aus Disagien in Höhe von TEUR 318 (Vorjahr: TEUR 692). Der Rückgang der Disagien um TEUR 374 ist im Wesentlichen durch vorzeitige Darlehenstilgungen begründet.

Das ausgegebene Kapital beträgt TEUR 16.349 und wurde um TEUR 29 durch Einziehung von Aktien reduziert (Vorjahr: TEUR 16.378). Unter Hinzurechnung der anderen Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital auf TEUR 397.369 und liegt damit um TEUR 26.503 über dem Vorjahreswert von TEUR 370.866. Die Eigenkapitalquote veränderte sich auf 23,59% (Vorjahr: 24,73%).

Der Sonderposten mit Rücklageanteil reduzierte sich durch Auflösung um TEUR 668 von TEUR 30.360 auf TEUR 29.692. Die Rückstellungen verringerten sich insgesamt um TEUR 5.584 auf TEUR 51.031 (Vorjahr:

GAG Immobilien AG

TEUR 56.615). Die Entwicklung ergab sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen, bedingt durch Aufzinsung und außerordentliche Zuführung gemäß BilMoG von TEUR 2.213, der Erhöhung der Steuerrückstellungen von TEUR 1.081 und der Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um TEUR 8.192. Die Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung resultierte im Wesentlichen aus Auflösungen für Kanalsanierung auf Grund im Geschäftsjahr geänderter Beschlussfassung.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln im Rahmen der Objektfinanzierung für Tochtergesellschaften von TEUR 876.327 um TEUR 129.323 auf TEUR 1.005.650 erhöht. Im Geschäftsjahr betragen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 49.094, davon TEUR 25.807 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen.

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 40.414 (Vorjahr: TEUR 42.651), die im Wesentlichen aus Vorauszahlungen aus Verkaufsgrundstücken und Vorauszahlungen aus Betriebs- und Heizkosten bestehen, stehen bei den Aktiva unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 35.911 (Vorjahr: TEUR 36.320) gegenüber. Dem Rückgang der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 3.203 aus Vorauszahlungen auf Verkaufsgrundstücke steht der Anstieg von TEUR 971 aus dem Bereich Betriebs- und Heizkosten gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind um TEUR 566 von TEUR 15.936 auf TEUR 16.502 leicht gestiegen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um TEUR 10.549 auf TEUR 29.688 (Vorjahr: TEUR 19.139) im Wesentlichen auf Grund gestiegener Verbindlichkeiten aus Bauleistungen um TEUR 14.886 und gesunkener Verbindlichkeiten aus Grundstücksankäufen um TEUR 5.029.

Die Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2.752 ist hauptsächlich auf gesunkene Verbindlichkeiten aus Konzernverträgen zurückzuführen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 34.773 gegenüber TEUR 65.758 im Vorjahr. Die Minderung von TEUR 30.985 resultierte im Wesentlichen aus dem gesunkenen Jahresergebnis, den gestiegenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wird mit TEUR -188.091 ausgewiesen und fällt damit um TEUR 94.785 höher aus als im Vorjahr (TEUR -93.306). Diese Veränderung wurde im Wesentlichen durch Zunahme der Investitionen in das Sachanlage- und Finanzanlagevermögen verursacht. Durch die Tilgung von Darlehen und einen Anstieg der Kreditaufnahme fällt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit TEUR 150.603 um TEUR 123.859 höher aus (Vorjahr: TEUR 26.744). Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres, bestehend aus den flüssigen Mitteln abzüglich der Mietkautionen, sank im Ergebnis um TEUR 2.714 auf TEUR 25.131 (Vorjahr: TEUR 27.845).

Die Ziele des Finanzmanagements bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität sowie in der Optimierung des Zinsergebnisses. Das Finanzmanagement der GAG umfasst somit das Cash- und Liquiditätsmanagement sowie das Management der Zinsänderungs- und Ausfallrisiken. Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Unternehmens werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Kurzfristige Finanzierungen werden vor allem im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -optimierung aufgenommen. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch Konzern-Kreditplatzierungsmöglichkeiten ausreichend gesichert. Die GAG hat im Geschäftsjahr zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos weitere Zinssicherungsmaßnahmen für klassische Annuitätendarlehen und erstmals auch endfällige Langfristdarlehen vorgenommen.

Insgesamt verfügt der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 150 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben belaufen sich insgesamt auf rund EUR 71,2 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien war im Wesentlichen zinsbedingt und dient vor allem der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung gesicherter Langfristfinanzierungen, deren Auszahlung 2015 und 2016 erfolgt. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite innerhalb und außerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen des GAG-Konzerns erfolgen auf unverändert sehr gutem Niveau. Damit kann die Zahlungsfähigkeit des GAG-Konzerns zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

Die Investitionen wurden mit EUR 90 Mio. geplant. Der gebuchte Wert lag mit EUR 115 Mio. um EUR 25 Mio. darüber. Wesentlicher Grund für die Abweichung waren nicht geplante Ankäufe.

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

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

2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Personal

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 470 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 449). Davon waren 70 Mitarbeiter(innen) (Vorjahr: 63) in Teilzeit.

Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 16 Mitarbeiter(innen) in der Ausbildung; ein Mitarbeiter ist im Rahmen eines dualen Studiums bei der GAG eingesetzt.

Der Anteil der Mitarbeiterinnen bei der GAG beläuft sich auf 47%. Ähnlich wie in den Vorjahren liegt die durchschnittliche Beschäftigungsdauer bei elf Jahren. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten ist weiterhin konstant und beträgt ca. 44 Jahre.

An den Themen Mitarbeiterzufriedenheit, Work-Life-Balance sowie Gesundheitsförderung wurde konsequent weitergearbeitet, sie nehmen in der Personalarbeit einen hohen Stellenwert ein. Verschiedene Teilzeitarbeitsmodelle, die etwa die Vereinbarkeit von Kindererziehung und Berufstätigkeit ermöglichen, spezielle Programme zur Gesundheitsförderung (z. B. ein Lauftreff, eine „Weight-Watchers at Work“-Gruppe oder die Kooperation mit einer Fitnessstudiokette) sowie flexible Arbeitszeitregelungen fördern die Attraktivität der GAG als Arbeitgeber und erleichtern die Rekrutierung von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

2.4.2 Ideen für die Umwelt

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

Abriss/Neubau

Am Dansweiler Weg/Manstedter Weg in Müngersdorf sind 38 Wohnungen in vier Gebäuden mit 3.404 m² Wohnfläche und 21 Mietefamilienhäuser mit 2.832 m² Wohnfläche bezogen worden. Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Kombination von zwei Blockheizkraftwerken mit zwei Gasbrennwertkesseln.

In Kalk-Nord (Baufeld 4) wurden 140 Wohnungen mit 8.763 m² Wohnfläche, eine Wohngruppe für demenzerkrankte Senioren mit 340 m² Wohnfläche und eine Gewerbeeinheit mit 123 m² Nutzfläche bezogen. Diese Baumaßnahme wird durch eine Kombination aus einem Blockheizkraftwerk und einem Gasbrennwertkessel mit Wärme versorgt.

An der Moses-Heß-Straße der Siedlung Stammheim sind weitere 123 Wohnungen mit 7.190 m² Wohnfläche vermietet und an die Faulgaswärmanlage des Großklärwerks Stammheim angeschlossen worden.

Neubau

Am Grünen Weg sind im dritten Bauabschnitt 62 Wohnungen mit 4.817 m² Wohnfläche und eine Kindertagesstätte mit 574 m² Nutzfläche mit Wärme- beziehungsweise Energieversorgung durch Fernwärme aus Kraftwärmekopplung (Ersatzmaßnahme nach EEWärmeG, Primärenergiefaktor $f_p = 0,0$ und damit quasi regenerativ) bezogen worden.

Im Waldbadviertel in Ostheim wurden die ersten beiden Bauabschnitte mit insgesamt 124 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 8.829 m² und eine Wohngemeinschaft mit einer Wohnfläche von 338 m² bezogen. Die Wärmeversorgung erfolgt je Bauabschnitt durch eine Kombination aus einem Blockheizkraftwerk und einem Gasbrennwertkessel.

Modernisierung

GAG Immobilien AG

In der Naumannsiedlung wurde die Modernisierung des Gesamtquartiers mit der Goldfußstraße 1–11 mit 64 Wohnungen und der Goldfußstraße 13 sowie der Barbarastraße 62–66 mit 36 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten fortgeführt und im Geschäftsjahr an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.

Im Quartier Buchforst wurden 54 Wohneinheiten in der Bunsenstraße 2–18 modernisiert. Die Dächer wurden erneuert, die vorhandenen Loggien abgebaut und durch größere Balkone ersetzt, die Fassaden gedämmt und neu gestaltet, neue Fenster wurden eingebaut und die Kellerdecke erhielt eine Dämmung. Im Anschluss an die Erneuerung der Elektrosteigleitungen wurden die Treppenhäuser überarbeitet. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Bunsenstraße wurde die Heidelberger Straße 37–59 mit vergleichbaren Maßnahmen wie vor beschrieben modernisiert und zusätzlich wurden 20 neue Wohnungen in den ehemaligen Trockenspeichern errichtet, so dass der Gebäuderiegel nun insgesamt aus 135 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten besteht. In den Wohnungen wurden Heizkörper eingebaut und ein Anschluss an das Nahwärmenetz hergestellt.

In Ehrenfeld wurde im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme Senefelder Straße 44–48 der Gebäudeteil Senefelder Straße 44 mit 14 Wohnungen fertig gestellt. Die Maßnahme beinhaltet die Erneuerung der Dächer, einschließlich Dämmung, die Erweiterung der Wohnfläche über eine Öffnung und einen Anbau auf der Gebäuderückseite, die Dämmung und neue Gestaltung der Fassaden, die Erneuerung der Fenster, die Dämmung der Kellerdecke sowie den Einbau einer Zentralheizung mit Blockheizkraftwerk und Gasbrennwertkessel.

Bauträger

An der Gutenbergstraße in Ehrenfeld wurden sechs Einfamilienhäuser mit 722 m² Wohnfläche in einem Blockinnenbereich fertig gestellt und von den Erwerbern bezogen. Die Wärmeversorgung erfolgt bei diesem Projekt durch Luft-Wasser-Wärmepumpen, die im Keller eines jeden Hauses installiert wurden.

In Porz-Wahn am Eltzhof I wurden 66 Eigentumswohnungen mit 6.025 m² Wohnfläche fertig gestellt. Die Wärme- beziehungsweise Energieversorgung der errichteten 3-Liter-Häuser erfolgt dabei über eine verbesserte Gasbrennwertanlage. Zur Reduzierung der CO₂-Emission wurden eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie eine Photovoltaikanlage realisiert.

Die Bauträgermaßnahme im Heidelweg mit 14 Doppelhaushälften in Köln-Sürth wurde fertig gestellt und an die Erwerber übergeben. Die Wärmeversorgung der unterschiedlichen Haustypen mit insgesamt 1.848 m² Wohnfläche erfolgt jeweils über eine Gasbrennwertanlage in Kombination mit Solarthermie. Zusätzlich wurde zur Reduzierung der CO₂-Emission im Wohn- und Schlafbereich eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert.

Instandhaltung

Die Bestandsgebäude Mainstraße 43–65/Siegstraße 50–54 in Köln-Rodenkirchen wurden im Geschäftsjahr mit insgesamt vier neuen energiesparenden Gasbrennwertkesseln ausgestattet. Die Bestandsgebäude Waldkauzweg 2 und 81 sowie Adlerstraße 16 und 18 in Köln-Rondorf wurden im Geschäftsjahr ebenfalls mit vier energiesparenden Gasbrennwertkesseln ausgestattet. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wurden 264 Wohneinheiten mit insgesamt 18.477 m² Wohnfläche mit Brennwertechnik der neuesten Generation ausgestattet.

Mit dem Inkrafttreten der EnEV 2013 in 2014 wurden die Planungen für die anstehende Sanierung von weiteren zwölf Alt-Heizkesselanlagen eingeleitet und abgeschlossen. Die Sanierung dieser Zentralanlagen soll im Herbst 2015 planmäßig erfolgen.

Photovoltaik

Die Photovoltaikanlagen der GAG erzeugten im Geschäftsjahr auf Grund einer höheren globalen Einstrahlung im Vergleich zum Vorjahr die prognostizierte Energie und speisten 2.520.000 kWh umweltfreundlich erzeugten Strom in das Netz der Rheinischen Netzgesellschaft ein.

2.4.3 Sozialmanagement

Die Abteilung Sozialmanagement trägt durch ihr Engagement dazu bei, die soziale Verantwortung des Unternehmens mit Leben zu füllen, welche einen Bestandteil des Unternehmensleitbildes des GAG-Konzerns darstellt. Ziel aller Bemühungen des GAG-Konzern-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 Multiplikatoren.

Nach wie vor haben die Themenbereiche „Gestaltung des demografischen Wandels“ sowie „Umweltbildung“ hohe Aktualität und stellen Schwerpunktaufgaben des Sozialmanagements dar. In den Bereich der Umweltbildung fallen unter anderem Tagesausflüge mit fantasievollen Waldprogrammen für Kitas („Natur Fühlen“), erlebnispädagogische Ferienprogramme mit inszenierten Naturabenteuern für Jugendliche („Natur bewegt dich“) und Gärtnern für alle in der Biolandschaft HöVi. Besonderes Augenmerk lag im Geschäftsjahr auf den Kölner GartenClubs, einem Kooperationsprojekt des GAG-Konzerns und Querwaldein e.V. Nachdem 2011 der erste Garten Club in Chorweiler ins Leben gerufen wurde, sind bis heute sechs weitere GartenClubs in verschiedenen Stadtteilen und GAG-Konzern-Wohnquartieren entstanden (Bilderstöckchen, Niehl, Bickendorf, Raderberg, Buchheim, Kalk). Mittlerweile sind die GartenClubs ein Erfolgsmodell, das mehrere Auszeichnungen erhielt. Unter anderem sind sie offizielles Projekt der „UN-Dekade Biologische Vielfalt“ und wurden mit dem Kölner Umweltschutzpreis gewürdigt.

Zudem widmet sich die Abteilung seit 2014 verstärkt der Fragestellung, wie ein positives nachbarschaftliches Zusammenleben gefördert werden kann. Ein wesentlicher Aspekt ist hierbei die Gestaltung der Belegungssteuerung. Darüber hinaus schafft der GAG-Konzern eine Vielzahl von Möglichkeiten, bei denen Nachbarn in Kontakt kommen und sich kennenlernen können. Hierzu bieten sich verschiedenste Freizeitaktivitäten wie zum Beispiel Ferienfreizeiten, Mieterfeste, Mieter-Cafés oder Sportangebote an.

Des Weiteren hat das GAG-Konzern-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 das Sicherheitsgefühl der Mieter – ein elementares Grundbedürfnis – gewährleistet und dem Unternehmen Kosten durch Leerstände und Ähnliches erspart werden. In einer ersten Phase wurde die objektive Unsicherheits- und Kriminalitätsbelastung eines Wohngebietes analysiert. In einem zweiten Schritt wird die Fachhochschule konkrete Handlungsempfehlungen erarbeiten, die dann in einem dritten Schritt von allen Akteuren vor Ort umgesetzt werden sollen.

In den Kölner GAG-Konzern-Quartieren, für die ein besonderer Handlungsbedarf gesehen wird, wurden in den jährlich fortgeschriebenen sozialen Handlungskonzepten auch für das Geschäftsjahr vielfältige Maßnahmen geplant und durchgeführt. Dabei arbeitet der GAG-Konzern 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. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführung unter Punkt 1.1.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

Die GAG verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Geschäftsfeldern frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) und ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation im GAG-Konzern ausgerichtet.

Es umfasst die Stufen der Risikoidentifikation, -analyse und -bewertung sowie die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen. Soweit die Risiken und Chancen zu quantifizieren sind, sind sie mit den Planungs- und Controllingssystemen verknüpft. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert. Das Chancen- und Risikomanagementsystem als Ganzes wird laufend einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert.

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

4.2 Risikobericht

4.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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

4.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

Für das umsatzstärkste Geschäftsfeld der GAG, die Immobilienbewirtschaftung, bestehen die Risiken im Wesentlichen in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einer Verminderung der Mieterlöse, einer verstärkten Zahlungsunfähigkeit der Mieter und zu erhöhtem Leerstand führen können. Die derzeitige Marktlage in Köln lässt keine kritischen Tendenzen erkennen, die die Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Unabhängig von der aktuellen Situation werden negative Entwicklungen durch den unterjährigen Abgleich des Geschäftsverlaufs mit der Wirtschaftsplanung frühzeitig erkannt, so dass geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Bekannte Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen – Stichwort „Mietpreisbremse“ – sind entweder bereits in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt oder werden aber, bedingt durch die geringe Fluktuation, kurzfristig nicht zu wesentlichen Änderungen der Ertragskraft führen.

Der Vermietungsprozess ist strukturiert, kundennah und effektiv 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 Geschäftsjahr bereits aktiv vorangetrieben. Die Leerstandsdauer wurde in den vergangenen Jahren zwar verkürzt und auch die Erlösschmälerungen aus Leerstand zeigen weiterhin rückläufige Tendenzen, die wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöhen. Allerdings führen die vielfältigen Modernisierungs- und Neubauaktivitäten und die damit verbundenen Umsetzungen und Entmietungen auch wieder zu einem geplanten leichten Anstieg der Leerstandszahlen und der Erlösschmälerungen aus Leerstand.

Als Vermieter unterliegt der GAG-Konzern 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.

Der GAG-Konzern betreibt seit mehr als zehn Jahren das Programm „Mieter werden Eigentümer“, welches mit einem guten Ergebnis wesentlich zum Unternehmenserfolg beiträgt. Das grundsätzliche Risiko geringerer Erträge auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen bezüglich des Abverkaufs, bei dem ausschließlich an Selbstnutzer veräußert wird, ist bereits in der Wirtschaftsplanung mit berücksichtigt.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,43 Mio. (Vorjahr: 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 des GAG-Konzerns permanent beobachtet. Im Geschäftsjahr konnten wesentliche Maßnahmen zur Optimierung von Fremdkapitalkosten und Zinsänderungsrisiken umgesetzt werden. Weitere Maßnahmen, die 2015 abschließend umgesetzt werden, wurden eingeleitet.

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

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

Auf die nachhaltigen Änderungen der Finanzmarktsituation hat sich die GAG frühzeitig durch eine umfassende Verbreiterung der Kreditgeberbasis eingestellt. Aktuell stehen dem GAG-Konzern 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 des GAG-Konzerns 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 des GAG-Konzerns.

Ein ggf. mittelfristig steigendes Zinsniveau kann zu einem Rückgang der beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties und möglicherweise zu einem Anstieg des Wertminderungsaufwandes für Investment Properties führen, da der beizulegende Zeitwert auf Basis abgezinster Zahlungsströme ermittelt wird. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und haben damit eine direkte Auswirkung auf das Konzernergebnis.

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die Eigenkapitalquote mit 23,59% (Vorjahr: 24,73%) und die Zinsdeckung mit 22,82% (Vorjahr: 21,17%) beobachtet. Diese entwickeln sich im Wesentlichen wegen der hohen Investitionstätigkeit mittelfristig rückläufig. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist allerdings keine wesentliche Veränderung festzustellen. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 5,06 Mio. (Vorjahr: EUR 5,33 Mio.).

4.2.4 Allgemeine interne/externe Risiken

GAG Immobilien AG

Die Geschäftstätigkeit der GAG unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Hieraus können sich Veränderungen, die sich nachteilig auf das 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 werden durch einen zentralen Einkauf mittels Standardisierung und durch langfristige Rahmenverträge gesteuert.

Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Diese Risiken werden von der GAG in dem Maße begrenzt, dass eigener Führungsnachwuchs herangebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

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

Die explizit aufgenommenen Compliance-Risiken werden durch das weiterhin im Aufbau befindliche Compliance-Management unterstützt beziehungsweise überwacht.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der allgemeinen internen und externen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 6,58 Mio. (Vorjahr: EUR 7,44 Mio.).

4.3 Chancenbericht

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

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

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

Der nachhaltige Schutz der Umwelt kann nur durch behutsamen und schonenden Umgang mit den noch vorhandenen fossilen Energieträgern Öl und Gas sowie durch innovative Konzepte erreicht werden. Sie dienen nicht nur der Umwelt, sondern auch den Menschen in den Wohnungsbeständen. Hier soll neben der Senkung der Verbräuche auch eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden.

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

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

4.4 Gesamteinschätzung

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken haben kumuliert insgesamt einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkungshöhe) von EUR 16,07 Mio. (Vorjahr: EUR 17,03 Mio.). Die vorgenannten Schadenerwartungswerte gelten für den gesamten Konzern. Die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist durch eine entsprechende Eigenkapitalausstattung gegeben. Dem gegenüber stehen die o. g. Chancen der positiven Entwicklung am Kölner Wohnungsmarkt. Diese Chancen und Risiken sind bei den folgenden Prognoseaussagen im Lagebericht nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

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

Das grundsätzliche Risiko der Finanzberichterstattung besteht darin, dass Jahres- und Halbjahresabschlüsse sowie Zwischenberichte falsche Darstellungen enthalten, die Einfluss auf die Entscheidungen der Adressaten haben. Um Fehlerquellen frühzeitig zu identifizieren, verfügt die GAG über ein rechnungslegungsbezogenes Kontroll- und Risikomanagementsystem, das sicherstellt, dass Geschäftsvorfälle richtig erfasst, aufbereitet, gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Geeignete unternehmensspezifische Vorgaben und Richtlinien bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess.

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

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

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

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

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

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

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

6. Prognosebericht

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

Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird bis Ende 2015 von einem Zinssatz von 3% ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 2% pro Jahr geplant.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht geplant.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2015. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie den Sollmieten regelmäßig mit relativ geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, ist insbesondere der Jahresüberschuss durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und den relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

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

Für 2015 ist ein Jahresüberschuss von EUR 29 Mio. sowie ein EBITDA von EUR 79 Mio. geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von EUR 192 Mio., sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 17 Mio., Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von EUR 81 Mio. sowie einem Personalaufwand von EUR 34 Mio. Die Abschreibungen sind mit EUR 34 Mio., die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit EUR 16 Mio. und das Zinsergebnis mit EUR -20 Mio. geplant. Außerdem steuern die Tochtergesellschaften über die Gewinnabführung geplante EUR 8 Mio. zum Jahresüberschuss bei.

Der Umsatz wird im Wesentlichen durch die Sollmiete von EUR 115 Mio. bestimmt. Die hier geplante Steigerung ist der Saldo aus zusätzlichen Mieten (regelmäßigen Erhöhungen im Bestand, Erhöhungen nach Großmodernisierungsmaßnahmen, neuen Mieten aus Neubauten und Ankäufen) und wegfallenden Mieten (Verkäufen und Abrissen). Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Umsatzes ist die Umlagenabrechnung, die mit EUR 39 Mio. geplant ist. Wesentliche Bestandteile der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind die mit EUR 39 Mio. geplanten Betriebskosten und die mit EUR 23 Mio. geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Die Abschreibungen bestehen im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen, die auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit ansteigen. Das Zinsergebnis besteht vor allem aus Finanzierungsaufwendungen, wobei die GAG wesentliche Teile der Finanzierung der MGAG übernommen hat und dadurch sowohl ihre Zinserträge als auch ihre Zinsaufwendungen erhöht. Die Zinsdeckung wird für 2015 bei 23% erwartet.

Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von EUR 92 Mio. sowie die Übergabe von rund 450 neuen und etwa 100 großmodernisierten Mietobjekten geplant. Aus einem in 2014 getätigten Ankauf werden Anfang 2015 rund 80 zusätzliche Mietobjekte in die Bewirtschaftung aufgenommen. Darüber hinaus sind in der Planung der Verkauf von ca. 130 Mietobjekten vorgesehen sowie der Abriss von rund 170 Mietobjekten im Rahmen von Neubauprojekten. Der geplante Bestand an Mietobjekten für den Bereich Wohnen beträgt Ende 2015 22.295 Einheiten. Durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen steigt die Bilanzsumme an. Die Eigenkapitalquote verbleibt bei steigendem Eigenkapital auf konstantem Niveau. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus Darlehen zu Marktzinsen, für die zum Teil Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind, und zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK sowie Mitteln der KfW geplant.

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

Am 30. Dezember 2014 hat der Vorstand der GAG Immobilien AG den Widerruf der Zulassung der GAG-Vorzugsaktien mit der ISIN DE 0005863534 und der WKN 586353 zum Börsenhandel im regulierten Markt (General Standard) der Börse Düsseldorf beantragt. Gleichzeitig wurde beantragt, die GAG-Vorzugsaktien mit Wirksamwerden des Widerrufs in den Freiverkehr (Primärmarkt) der Börse Düsseldorf einzubeziehen. Der Vorstand hat hierbei gemäß § 56 Abs. 3 BörsO versichert, nach erfolgtem Wechsel in den Primärmarkt der Börse Düsseldorf innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der Widerrufsentscheidung keinen Antrag auf Widerruf der Zulassung oder Einbeziehung in den Primärmarkt einzuleiten.

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

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

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

GAG Immobilien AG

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

Aktien der Gesellschaft werden auch von der GAG selbst gehalten (eigene Aktien). Bei den eigenen Aktien handelt es sich unter anderem um ehemals treuhänderisch für Mieter gehaltene Aktien (vgl. die Angaben zu den eigenen Aktien im Anhang zum Jahresabschluss der GAG). Diese Aktien gelten als eigene Aktien im Sinne der §§ 71 ff. AktG mit der Folge, dass die Rechte aus diesen Aktien ruhen. Jegliche Verfügung über diese Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Eine Ermächtigung des Vorstandes, Aktien auszugeben, besteht nicht.

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

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

8. Corporate Governance Bericht

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

8.1 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

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

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

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

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

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

9.1 Vergütung des Vorstandes

Zuständig für die Festlegung der Struktur und der Höhe der Vergütung des Vorstandes ist der Aufsichtsrat. Die Entscheidung wird durch den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie vorbereitet.

Zielsetzung des Vergütungssystems für den Vorstand ist es, die Vorstandsmitglieder entsprechend ihrem Tätigkeits- und Verantwortungsbereich angemessen zu vergüten und durch einen variablen Vergütungsbestandteil die gemeinsame und persönliche Leistung des Vorstandes sowie den Unternehmenserfolg im Sinne der Vorgaben des Gesetzes über die Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) zu berücksichtigen.

Die Vergütung des Vorstandes setzte sich für das Geschäftsjahr aus folgenden Komponenten zusammen:

- Fixes Jahresgehalt, ausgezahlt in zwölf Monaten

GAG Immobilien AG

- Tantieme, die sich prozentual berechnet anhand der zwei Zielbereiche: quantitative und qualitative Unternehmensziele. Die qualitativen Ziele sind nachhaltig und unterteilen sich in gemeinsame und ressortspezifische Ziele für die Jahre 2014–2016.

Den Schwerpunkt der Vergütung bildet das Fixum. Die Berechnung der Tantieme orientiert sich einerseits nach einem quantitativen Bestandteil anhand des EBITDA und der Entwicklung des zinsunabhängigen Fair Value. Bezüglich des qualitativen Bestandteils andererseits wurden für die Jahre 2014–2016 gemäß VorstAG nachhaltige Ziele über einen Zeitraum von drei Jahren vereinbart. Hierin enthalten sind sowohl Ressortziele als auch vorstandsübergreifende Ziele. Weiterhin wurden qualitative Ziele vereinbart, diese bestehen für die Jahre 2012–2014 beziehungsweise 2013–2015 aus einem gemeinsamen sowie jeweils einem Ressortziel. Die Anteile der ressort- beziehungsweise vorstandsübergreifenden Ziele umfassen den überwiegenden Teil der Zielvereinbarung und sind auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Die Ausschüttung der nachhaltigen Zielerreichung erfolgt nach drei Jahren, jedoch können jährliche Abschläge mit dem Aufsichtsrat vereinbart werden. Die Ziele sind jährlich zu Beginn des Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr mit dem Aufsichtsrat festzulegen und zu beschließen. Die Auswahl und Festlegung der Ziele erfolgten anhand nachhaltiger Entwicklungspotenziale mit Befassung eines unabhängigen Vergütungsexperten.

GAG-Tantiemensystem

Verteilungsschlüssel	Ziele	Anteil Zielvergütung	
39%	Quantitativ (jährlicher Bonus)	EBITDA	50%
		Δ Fair Value (5%)	50%
61%	Qualitativ (Drei-Jahres-Bonus)	Übergreifende Ziele	41%
		Ressortziele	59%

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

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

In dem Fixgehalt von Uwe Eichner ist für die Wahrnehmung seiner Aufgaben als Vorsitzender des Vorstandes der Gesellschaft eine Vergütung enthalten, die in zwölf gleichen monatlichen Beträgen gezahlt wird. Soweit der Vorstandsvorsitzende für die Wahrnehmung von Aufgaben oder Mandaten Bezüge von Dritten erhält, werden Beträge, die über einen vertraglich vereinbarten Betrag hinausgehen, mit dem Bonusanspruch des Folgejahres verrechnet.

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

Auf Grund der Veränderung der Zusammensetzung des Vorstandes beschloss der Aufsichtsrat am 16. Mai 2014, dass die Gehälter der Vorstandsmitglieder Kathrin Möller und Uwe Eichner ab dem 1. Juli 2014 angesichts der neuen Geschäftsverteilung im Vorstand um jeweils TEUR 50 brutto p.a. erhöht werden. Für das Jubiläumsjahr 2013 erhielten die Vorstandsmitglieder eine einmalige Prämie in Höhe von TEUR 9 pro Person.

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

Bis zum Februar 2007 in den Diensten der Gesellschaft tätige Vorstandsmitglieder erhalten vor Erreichen der Altersgrenze vom Zeitpunkt des Ausscheidens an einen prozentualen Anteil ihrer letztmaligen Vergütung. Wenn die Altersgrenze erreicht ist, erfolgt die bis dahin erreichte Versorgung, soweit sie unverfallbar ist. Kürzungen und Verrechnungen sind, mit Ausnahme der gesetzlichen Rente, nicht vorgesehen.

GAG Immobilien AG

Ab dem 1. Januar 2007 neu eingetretene Vorstandsmitglieder erhalten einen festen jährlichen Zuschuss zum Aufbau einer Altersversorgung. Alternativ dazu können die Vorstandsmitglieder seit dem Geschäftsjahr eine Versorgungsmöglichkeit in Form des Durchführungsweges durch eine rückgedeckte Unterstützungskasse in Anspruch nehmen.

Gemäß Ziffer 4.2.5 des Deutschen Corporate Governance Kodex sind in den Jahren 2013 und 2014 folgende Zuwendungen gewährt worden beziehungsweise Vergütungen geflossen:

	Uwe Eichner					
	Vorstandsvorsitzender					
	Eintritt 01.02.2007					
	Zuwendungen in EUR				Zufluss in EUR	
	2013	2014	2014 mind.	2014 max.	2013	2014
Festvergütung	170.567	201.800	201.800	201.800	170.567	201.800
Nebenleistungen	13.816	13.819	13.819	13.819	13.816	13.819
Sonstiges	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Summe fixe Anteile	196.383	227.619	227.619	227.619	196.383	227.619
Einjährige variable Vergütung	20.818	27.774	0	41.661	18.744 *	23.089 **
Mehrfährige variable Vergütung	32.562	32.562	0	32.562	19.537	32.562
davon für 2011-2013	32.562	0	0	0	9.769	13.025
davon für 2012-2014	0	32.562	0	32.562	9.769	9.769
davon für 2013-2015	0	0	0	0	0	9.769
Sonstige Tantieme	17.000	9.000	0	9.000	0	9.000
Summe variable Anteile	70.380	69.336	0	83.223	38.281	64.651
Versorgungsaufwand	88.782	72.683	72.683	72.683	88.782	72.683
Gesamtvergütung	355.545	369.638	300.302	383.525	323.446	364.953

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

** Abzug von EUR 4.507,26 auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten gemäß Vorstandsvertrag

	Kathrin Möller					
	Vorstandsmitglied					
	Eintritt 01.01.2009					
	Zuwendungen in EUR				Zufluss in EUR	
	2013	2014	2014 mind.	2014 max.	2013	2014
Festvergütung	167.400	195.000	195.000	195.000	167.400	195.000
Nebenleistungen	11.438	15.178	15.178	15.178	11.438	15.178
Summe fixe Anteile	178.838	210.178	210.178	210.178	178.838	210.178
Einjährige variable Vergütung	20.181	20.181	0	30.272	25.778	23.787*
Mehrfährige variable Vergütung	31.106	31.566	0	31.566	18.802	31.531
davon für 2011-2013	31.106	0	0	0	9.332	12.442
davon für 2012-2014	0	31.566	0	31.566	9.470	9.470
davon für 2013-2015	0	0	0	0	0	9.619
Sonstige Tantieme	16.480	9.000	0	9.000	0	9.000
Summe variable Anteile	67.767	60.747	0	70.838	44.580	64.318
Versorgungsaufwand	66.236	81.520	81.520	81.520	66.236	81.520
Gesamtvergütung	312.841	352.446	291.698	362.536	289.654	356.016

* Abzug von EUR 2.965,50 auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten gemäß Vorstandsvertrag

	Sybille Wegerich					
	Vorstandsmitglied					
	Eintritt 01.01.2010 Austritt 30.06.2014					
	Zuwendungen in EUR				Zufluss in EUR	
	2013	2014	2014 min	2014 max	2013	2014
Festvergütung	168.000	84.000	84.000	84.000	168.000	84.000
Nebenleistungen	11.985	8.063	8.063	8.063	11.985	8.063
Summe fixe Anteile	179.985	92.063	92.063	92.063	179.985	92.063
Einjährige variable Vergütung	0	0	0	0	26.278	110.000
Mehrfährige variable Vergütung	0	0	0	0	18.618	0
davon für 2011-2013	0	0	0	0	9.194	0
davon für 2012-2014	0	0	0	0	9.424	0
Sonstige Tantieme	0	0	0	0	0	0
Summe variable Anteile	0	0	0	0	44.896	110.000
Versorgungsaufwand	54.874	54.634	54.634	54.634	54.874	54.634
Gesamtvergütung	234.859	146.697	146.697	146.697	279.755	256.697

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

9.2 Vergütung des Aufsichtsrates

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

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

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

Köln, den 12. März 2015

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung beraten, überwachte kontinuierlich die Führung der Geschäfte und war in alle wesentlichen Entscheidungen direkt eingebunden.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

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

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

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

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

In der ersten Aufsichtsratssitzung des Jahres am 17. Februar 2014 wurde der Wunsch von Frau Wegerich den Vorstandsvertrag nicht zu verlängern zur Kenntnis genommen. Weiterhin wurde beschlossen, dass Herr Eichner zur Mitte seiner Amtszeit zum 30.12.2013 eine Erhöhung seiner Bezüge auf Grundlage seines bestehenden Dienstvertrages erhält. Die Interne Revision berichtete über die Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2013. Anschließend wurden die abschließenden Schritte der Sale-and-lease-back Rückabwicklung erörtert und beschlossen. Ferner wurde über Wohnformen für Demenzerkrankte beraten sowie Grundstücksankäufen in Köln-Kalk, Köln-Porz und Köln-Ossendorf zugestimmt.

Neben der Aufhebungsvereinbarung mit Frau Wegerich wurde in der Aufsichtsratssitzung am 6.03.2014 einem Grundstücksankauf in Köln-Porz zugestimmt.

Themen der Aufsichtsratssitzung vom 24. März 2014 waren unter anderem die quantitativen Ziele des Vorstandes für das abgelaufene Geschäftsjahr. Darüber hinaus wurden der Konzernabschluss und Lagebericht, der Jahresabschluss und Lagebericht der GAG Immobilien AG sowie der einzelnen Konzerngesellschaften und die Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert. Ebenso wurden die Tagesordnung und die Beschlussvorlagen der Hauptversammlung diskutiert und verabschiedet. Zudem wurde über die Ausübung der Gesellschafterrechte in den Gesellschafterversammlungen der Tochtergesellschaften Beschluss gefasst. Abschließend wurde über eine Änderung der D&O abgestimmt.

Der Aufsichtsrat hat sich daraufhin in der Aufsichtsratssitzung vom 7.4.2014 ausführlich mit dem neuen Geschäftsverteilungsplan auseinandergesetzt und diesen beschlossen. Ebenso wurde die Strategie zum Programm „Mieter werden Eigentümer“ besprochen. Abschließend wurde die Änderung der Beherrschungs- und

GAG Immobilien AG

Gewinnabführungsverträge mit den Tochtergesellschaften für die kommende Hauptversammlung beschlossen und Grundstücksankäufe in Köln-Mülheim, Köln-Nippes und Köln-Ehrenfeld genehmigt. Abschließend wurden Investitionsentscheidungen durch den Aufsichtsrat zugestimmt.

In der Aufsichtsratssitzung am 16.5.2014 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit den Tantiemezielen für das Jahr 2014 im Einklang mit dem VorstAG auseinandergesetzt und nach Empfehlung des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und Strategie hierüber beschlossen. Weiterhin wurde aufgrund des neuen Geschäftsverteilungsplans und der aktualisierten Zusammensetzung des Vorstandes eine Anpassung der Fixvergütung der Vorstandsmitglieder beschlossen. Weitere Themen waren das strategische Portfoliomanagement und die Operationalisierung der Strategie 2030. Abschließend wurde ein Grundstückankauf in Köln-Klettenberg beschlossen.

In der Aufsichtsratssitzung am Tag der Hauptversammlung am 18.06.2014 wurde anhand des Berichtes des Vorstandes an den Aufsichtsrat über die aktuelle Geschäftsentwicklung ausführlich gesprochen. Zudem wurden Anpassungen der Geschäftsordnungen von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen.

Am 26.9.2014 war die veränderte Zusammensetzung des Aufsichtsrates aufgrund der Kommunalwahlen Gegenstand der Aufsichtsratssitzung. Anstelle von Herrn Jung wurde Herr Kienitz direkt von der Stadt Köln in den Aufsichtsrat der GAG entsandt. Ferner wurde für die Arbeit im Jubiläumsjahr eine Prämie in Höhe von 9.000 € pro Vorstandsmitglied beschlossen. Es wurde eine Rahmenmandatsvereinbarung mit einem Rechtsberater abgeschlossen. Sodann wurde über den neuen Standort des Vertriebes und der Neuvermietung in der Clemensstr. 10 gesprochen. Zugestimmt hat der Aufsichtsrat ebenso einer Änderung des Geschäftsverteilungsplans sowie der Ergänzung der bestehenden D&O Versicherung. Abschließend wurden den Grundstücksankäufen in Köln-Sürth und Köln-Kalk zugestimmt.

Die Aufsichtsratssitzung am 24.10.2014 behandelte die Wirtschaftspläne 2015-2019 und die voraussichtlichen Jahresergebnisse des GAG-Konzerns und seiner Gesellschaften. Diese wurden ausführlich erörtert und beschlossen. Abschließend wurde weiteren Investitionsentscheidungen zugestimmt.

In der letzten Aufsichtsratssitzung des Jahres 2014 am 2. Dezember wurde das Projekt „Nachhaltigkeitsbericht“ im Rahmen des Junior-Management-Programms vorgestellt. Weiterhin wurde der Aufsichtsrat anhand des Berichtes des Vorstandes umfangreich über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. Abschließend wurde zugestimmt, dass Herr Schröter zum Prokuristen ernannt wird. Der Widerruf der GAG zum regulierten Markt an der Börse Düsseldorf und die Beantragung zur Aufnahme der Wertpapiere in den Primärmarkt der Börse Düsseldorf wurden eingehend besprochen und beschlossen. Ferner unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat über die Inhalte der EU Abschlussprüferreform.

Arbeit der Ausschüsse

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

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie tagte im Berichtszeitraum insgesamt achtmal. Er bereitete die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates zu den Vorstandsfixvergütungen, die Tantieme 2013 und Ziele der Vorstandsmitglieder für das Jahr 2014 vor. Der neue Geschäftsverteilungsplan sowie die diesbezügliche Anpassung der Vorstandsverträge wurden ebenfalls für den Aufsichtsrat umfangreich vorgeprüft. Ferner wurden sich standardmäßig mit den Nebentätigkeiten und weiteren Ämtern der Vorstandsmitglieder befasst.

Der Finanz- und Prüfungsausschuss kam im Berichtszeitraum insgesamt fünfmal zusammen. Hier wurden insbesondere die Jahresabschlüsse und Prüfungsberichte erörtert. Weiterhin befasste sich der Ausschuss mit den Zwischenmitteilungen und dem Halbjahresfinanzbericht. Zudem wurden Investitions- und Ankaufsmaßnahmen für den Aufsichtsrat vorgeprüft. Ferner wurden die Änderungen der Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge ausführlich geprüft. Die Vorprüfung der Wirtschaftspläne 2015-2019, sowie die Erörterung über die Konzeptionsprüfung des Compliance Managementsystems fanden im Finanz- und Prüfungsausschuss statt. Zudem wurden die steuerlichen Sachverhalte des Konzerns beraten.

GAG Immobilien AG

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr zweimal getagt. Die Themen der Sitzungen betrafen neben den Personalveränderungen im Unternehmen auch die Umstrukturierungen einzelner Abteilungen. Weiterhin waren die neue Hauptverwaltung der GAG in 2018 sowie der neue Vertriebsstandort in der Clemensstr. Gegenstand des Ausschusses. Ferner wurde über das unternehmensinterne Gesundheitsmanagement und den aktuellen Krankheitsstand im Unternehmen gesprochen. Auch wurde die Erteilung der Prokura an Herrn Schröter vorgeprüft. Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung in 2014 wurden ebenso eingehend erörtert.

Der Bauausschuss kam im Berichtszeitraum zweimal zusammen. Die Mitglieder beschäftigten sich hier mit den Baufortschritten der Projekte z. B. in Köln-Stammheim, Köln-Kalk, Köln-Ehrenfeld, Waldbadviertel, Köln-Merheim, Köln-Sürth oder Köln-Porz/ Wahn. Weiterhin wurden die Planungen der Bau- und Modernisierungsprojekte in den aktuellen Wirtschaftsplänen besprochen. Ebenso wurde über die Beschaffung eines Bewertungssystem für Nachhaltigkeit und Energieeffizienz in den Bauprojekten in Neubau und Modernisierung diskutiert. Auch der Aufbau eigener Planungs- und Ingenieurkompetenz für Planung und Ausschreibung war Gegenstand des Bauausschusses.

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

Corporate Governance

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

Auch das Thema Diversity ist bei der GAG von Bedeutung. 26,67 % der Aufsichtsratsmitglieder sind Frauen. Im Vorstand sind es 50 %.

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

Jahres- und Konzernabschluss 2014

Die KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2014 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2014 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

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

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 25. März 2015 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates vom 25. März 2015 jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtet über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zu Vermö-

GAG Immobilien AG

gens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und des Konzerns sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden vom Aufsichtsrat nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss vom 25. März 2015 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der darin wiedergegebenen Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens wurde zugestimmt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da er nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt ist, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

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

Der Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Aufsichtsrat haben den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Abhängigkeitsbericht und der Abhängigkeitsprüfungsbericht waren Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 25. März 2015 und des Aufsichtsrates am 25. März 2015. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlussklärung des Vorstandes und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Zum 2. September 2014 wurde Herr Niklas Kienitz von der Stadt Köln in den Aufsichtsrat der GAG anstelle von Herrn Jung entsandt. Frau Sybille Wegerich ist zum 30.06.2014 aus dem Vorstand der GAG ausgeschieden. Daneben gab es im Jahr 2014 im Vorstand und im Aufsichtsrat keine personellen Veränderungen.

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

Köln, den 25. März 2015

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2014

	2014 EUR	2013 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	142.498.226,30	138.103
aus dem Verkauf von Grundstücken	13.794.986,90	11.338
aus Betreuungstätigkeit	17.430.320,80	15.263
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.699.008,25	16.000
	189.422.542,25	180.704
Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	11.254.690,06	886
Sonstige betriebliche Erträge	21.979.359,52	35.654
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	-68.588.984,36	-67.060
für Verkaufsgrundstücke	-23.888.609,17	-9.242
für andere Lieferungen und Leistungen	-66.283,48	-123
	-92.543.877,01	-76.425
Rohergebnis	130.112.714,82	140.819
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-25.238.011,60	-23.967
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-8.313.300,74	-7.269
	-33.551.312,34	-31.236
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-32.023.770,41	-29.758
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.636.233,77	-16.897
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	12.603.219,06	9.966
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.161,33	5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.697.480,08 (Vorjahr: TEUR 230)	3.688.674,45	1.178
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-9
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-634.771,10	-953
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon an verbundene Unternehmen: EUR 20.834,79 (Vorjahr: TEUR 6)	-23.700.998,86	-21.194
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	39.861.683,18	51.921
Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis	-567.541,00	-567
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.350.464,21	-1.732
Sonstige Steuern	-3.243.454,28	-3.925
Jahresüberschuss	34.700.223,69	45.697
Gewinnvortrag	403.514,80	690
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-16.500.000,00	-22.800
Bilanzgewinn	18.603.738,49	23.587

GAG Immobilien AG

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	127.861,00	145
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.056.268.282,72	991.069
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.361.400,74	28.135
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.849.614,27	5.085
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.008,99	10
Technische Anlagen und Maschinen	7.354.216,00	7.416
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.424.114,00	1.818
Anlagen im Bau	79.732.481,44	74.618
Bauvorbereitungskosten	7.119.679,56	5.746
Geleistete Anzahlungen	5.587.041,00	0
	1.199.706.838,72	1.113.897
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	202.167.192,63	187.123
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	102.152.076,25	66.723
Sonstige Ausleihungen	80.114,69	84
Andere Finanzanlagen	15.450,21	16
	304.414.833,78	253.946
	1.504.249.533,50	1.367.988
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.899.665,14	2.451
Bauvorbereitungskosten	1.096.009,85	0
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	10.857
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	9.934.816,34	524
Unfertige Leistungen	35.911.156,09	36.320
Andere Vorräte	12.383,21	21
Geleistete Anzahlungen	11.564.544,56	0
	61.418.575,19	50.173
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	581.512,40	538
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	445.860,00	277
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	155.381,90	110
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	71.524.350,38	33.295
Sonstige Vermögensgegenstände	5.297.395,42	3.746
	78.004.500,10	37.966
Wertpapiere		
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	24
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	40.440.213,85	42.519
	179.863.289,14	130.682
Rechnungsabgrenzungsposten	402.746,30	805
Bilanzsumme	1.684.515.568,94	1.499.475

Passiva

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	16.729.775,00	16.730
./. Eigene Anteile	-380.496,00	-352
Ausgegebenes Kapital	16.349.279,00	16.378
Kapitalrücklage	153.843.913,72	153.844
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	184.786.285,59	153.272
	208.571.583,91	177.057
Bilanzgewinn	18.603.738,49	23.587
	397.368.515,12	370.866
Sonderposten mit Rücklageanteil	29.691.855,00	30.360
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	31.213.903,00	29.000
Steuerrückstellungen	2.993.317,00	1.912
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	8.613.929,83	16.806
Sonstige Rückstellungen	8.209.928,21	8.897
	51.031.078,04	56.615
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	947.449.193,76	853.266
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	164.858.013,45	100.240
Erhaltene Anzahlungen	40.414.461,40	42.651
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.502.590,79	15.936
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	757,13	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.687.770,54	19.139
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.549.883,28	8.302
Sonstige Verbindlichkeiten	94.197,35	118
davon aus Steuern: EUR 45.451,78 (Vorjahr: TEUR 51)		
	1.204.556.867,70	1.039.653
Rechnungsabgrenzungsposten	1.867.253,08	1.981
Bilanzsumme	1.684.515.568,94	1.499.475

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

1. Grundlagen des Jahresabschlusses der GAG

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

Am 30. Dezember 2014 hat der Vorstand der GAG Immobilien AG den Widerruf der Zulassung der GAG-Vorzugsaktien mit der ISIN DE 0005863534 und der WKN 586353 zum Börsenhandel im regulierten Markt (General Standard) der Börse Düsseldorf beantragt. Dadurch wird voraussichtlich zukünftig die Verpflichtung einer Berichterstattung nach IFRS entfallen.

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

Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften gemäß § 267 Abs. 3 HGB und den Vorschriften des Aktiengesetzes.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Allgemeines

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2.2 Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, im Falle abnutzbarer Vermögensgegenstände vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren den Buchwert nicht übersteigt. In den Herstellungskosten sind Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 HGB in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr: TEUR 471) einbezogen, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Gebäude werden seit dem 01.01.1997 nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0% abgeschrieben. Bei Objekten, die bis einschließlich 1996 fertig gestellt wurden, wurden auch degressive Abschreibungen vorgenommen.

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

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

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

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

2.3 Umlaufvermögen

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

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

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

2.4 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2.5 Eigene Anteile/Treuhandaktien

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

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31.12.1988

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

Abwicklung nach dem 01.01.1989

Wegen der Neufassung des § 550b Abs. 2 BGB wird seit dem 1. Januar 1989 die Treuhandklausel in neuen Mietverträgen der Gesellschaft nicht mehr verwendet. Dadurch werden mit jeder Beendigung eines Mietverhältnisses Treuhandaktien von ihrer treuhänderischen Bindung hinsichtlich der ausscheidenden Mieter frei. Die eigenen Aktien stammen somit aus der Auflösung von früher wirksam vereinbarten Anlagen von Mietkautionen, die nach Mietende an die ausgeschiedenen Mieter zum Nennbetrag zurückgezahlt wurden. Die Aktien stehen nach ihrem Freiwerden im Eigentum der Gesellschaft, da ihr das Verfügungsrecht über die Aktien und ein etwaiger Verwertungserlös zustehen. Soweit die GAG über die frei gewordenen Aktien das Verfügungsrecht hat, handelt es sich aktienrechtlich um eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 28.704 Stückaktien (= 0,17% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 14.111,65 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 350.533 Aktien (2,10% des Grundkapitals). Die eigenen Anteile entwickelten sich somit im Geschäftsjahr von EUR 351.792,00 durch Zugang frei gewordener Mieteraktien in Höhe von EUR 28.704,00 auf EUR 380.496,00.

2.6 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

	Stand 01.01.2014	Auflösungen	Stand 31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	30.361	669	29.692

Für bis einschließlich 2009 gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil wurde nach BilMoG das Beibehaltungswahlrecht analog Art. 67 Abs. 4 EGHGB in Anspruch genommen. Die Auflösungen entsprechen der linearen Abschreibung (50 Jahre Nutzungsdauer) der Anlagen, auf die eine Übertragung des Sonderpostens mit Rücklageanteil vorgenommen wurde.

2.7 Rückstellungen

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

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

Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von EUR 8,5 Mio. aus der Neubewertung erfolgte zum 01.01.2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31.12.2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 568. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31.12.2014 auf TEUR 5.675.

	31.12.2014	31.12.2013
	%	%
Bewertungsverfahren	PUC-Methode	PUC-Methode
Rechnungszins	4,53	4,88
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	2,00	2,00

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31.12.2014 bekannt gegebenen Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierend ratierlich angesammelten Zuführungsbeträge werden jeweils erfolgswirksam unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ erfasst.

Zum 31.12.2014 entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

Bezeichnung	01.01.2014 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2014 EUR
Pensionsrückstellungen	21.677.074,00	3.683.446,00	1.484.482,00	0,00	23.876.038,00
Pensionsrückstellungen Vorstand	6.811.726,00	542.701,00	583.714,00	0,00	6.770.713,00
Pensionsrückstellungen für teilzeitkräftige Personen	511.704,00	55.448,00	0,00	0,00	567.152,00
Summe	29.000.504,00	4.281.595,00	* 2.068.196,00	0,00	31.213.903,00

* Darin enthalten sind Zinsen in Höhe von TEUR 1.669 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 568 aus der außerordentlichen Zuführung gemäß BilMoG.

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

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

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

2.8 Verbindlichkeiten

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

3. Erläuterungen zur Bilanz der GAG

3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2014 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt.

GAG Immobilien AG

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2014 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2014 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.243.614,92	185.384,05	0,00	0,00	6.428.998,97
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.438.265.578,18	45.830.493,21	4.127.416,16	51.424.669,60	1.531.393.324,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.274.345,50	223,34	0,00	0,00	38.274.568,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.090.426,20	8.764.819,95	0,00	0,00	13.855.246,15
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.008,99	0,00	0,00	0,00	10.008,99
Technische Anlagen und Maschinen	10.051.541,21	440.759,84	5.954,18	0,00	10.486.346,87
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.183.766,88	1.369.646,05	1.106.433,36	0,00	6.446.979,57
Anlagen im Bau	74.618.123,12	53.586.586,54	0,00	-48.472.228,22	79.732.481,44
Bauvorbereitungskosten	5.756.237,19	4.345.695,02	0,00	-2.952.441,38	7.149.490,83
Geleistete Anzahlungen	0,00	5.587.041,00	0,00	0,00	5.587.041,00
	1.578.250.027,27	119.925.264,95	5.239.803,70	0,00	1.692.935.488,52
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	196.396.110,97	15.044.067,52	0,00	0,00	211.440.178,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	66.723.401,32	54.853.304,42	19.424.629,49	0,00	102.152.076,25
Sonstige Ausleihungen	84.490,68	0,00	4.375,99	0,00	80.114,69
Andere Finanzanlagen	33.945,23	0,00	2.600,00	0,00	31.345,23
	263.237.948,20	69.897.371,94	19.431.605,48	0,00	313.703.714,66
Anlagevermögen	1.847.731.590,39	190.008.020,94	24.671.409,18	0,00	2.013.068.202,15

GAG Immobilien AG

Abschreibungen kumuliert 01.01.2014 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2014 EUR	Buchwert 31.12.2014 EUR	Buchwert 31.12.2013 EUR
6.098.695,92	202.442,05	0,00	0,00	6.301.137,97	127.861,00	144.919,00
447.197.062,90	29.761.233,35	1.833.254,14	0,00	475.125.042,11	1.056.268.282,72	991.068.515,28
10.139.634,76	773.533,34	0,00	0,00	10.913.168,10	27.361.400,74	28.134.710,74
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	13.849.614,27	5.084.794,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.008,99	10.008,99
2.635.219,21	502.865,84	5.954,18	0,00	3.132.130,87	7.354.216,00	7.416.322,00
4.365.327,88	763.971,05	1.106.433,36	0,00	4.022.865,57	2.424.114,00	1.818.439,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.732.481,44	74.618.123,12
10.086,49	19.724,78	0,00	0,00	29.811,27	7.119.679,56	5.746.150,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.587.041,00	0,00
464.352.963,12	31.821.328,36	2.945.641,68	0,00	493.228.649,80	1.199.706.838,72	1.113.897.064,15
9.272.985,86	0,00	0,00	0,00	9.272.985,86	202.167.192,63	187.123.125,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102.152.076,25	66.723.401,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.114,69	84.490,68
18.450,97	0,00	2.555,95	0,00	15.895,02	15.450,21	15.494,26
9.291.436,83	0,00	2.555,95	0,00	9.288.880,88	304.414.833,78	253.946.511,37
479.743.095,87	32.023.770,41	2.948.197,63	0,00	508.818.668,65	1.504.249.533,50	1.367.988.494,52

GAG Immobilien AG

3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 5.032 (Vorjahr: TEUR 16.662) enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Sachverhalte mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von TEUR 198.

3.4 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

In den flüssigen Mitteln sind Kautionszahlungen der Mieter von TEUR 15.310 (Vorjahr: TEUR 14.674) enthalten.

3.5 Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach §250 Abs. 3 HGB aktivierte Unterschiedsbeträge (Disagio) von TEUR 318 (Vorjahr: TEUR 692) enthalten.

3.6 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

	Stückaktien
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.369.775
Eigene Anteile	-380.496
Ausgegebenes Kapital	16.349.279

Alle Aktien sind Namensaktien.

3.7 Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Kapitalrücklage	153.843.913,72	0,00	0,00	153.843.913,72
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0,00	0,00	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0,00	0,00	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	153.271.693,24	0,00	31.514.592,35	184.786.285,59
Summe	330.900.905,28	0,00	31.514.592,35	362.415.497,63

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 18.06.2014	15.000.000,00
Gewinnverwendung vom 31.12.2014	16.500.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien	14.592,35
Andere Gewinnrücklagen	31.514.592,35

3.8 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

3.9 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die GAG ist Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird ein Zusatzbetrag wie folgt erhoben: 2006 2,9% und ab 2007 3,2%. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 17.609. Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

3.10 Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen folgende Sachverhalte:

	2014 TEUR	2013 TEUR
Ausstehende Rechnungen	1.752	2.183
Personal	2.291	1.852
Brandschutzmaßnahmen	74	812
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.230	1.242
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	831	720
Trinkwasserverordnung	0	69
Bauträgergeschäft	1.416	1.342
Übrige	616	677
Summe	8.210	8.897

Rückstellung Brandschutzmaßnahmen

Die Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen umfasst die Verpflichtung der Gesellschaft, gemäß Landesbauordnung NRW Brandschutzmaßnahmen zu installieren. Im Rahmen einer Altbaubrandschau durch die Berufsfeuerwehr Köln wurden brandschutztechnische Mängel festgestellt und die Gesellschaft wurde verpflichtet, entsprechende Brandschutzmaßnahmen zu installieren. Aus der Abzinsung der Rückstellung gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB ergibt sich ein Zinsaufwand von TEUR 13. Dieser ist gemäß § 277 Abs. 5 Satz 1 HGB unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

3.11 Verbindlichkeiten aus Vermietung

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind TEUR 15.310 (Vorjahr: TEUR 14.674) als Treuhandverbindlichkeiten enthalten.

3.12 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 4.915 (Vorjahr: TEUR 7.349) enthalten.

3.13 Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten.

3.14 Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeitspiegel § 285 Nr. 1 HGB (in Klammern: Vorjahr)	davon		davon		davon		Art der Sicherung
	Insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	EUR	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	451.660.499,66 (381.427.723,26)	15.048.540,68 (12.822.074,91)	82.690.017,20 (69.808.547,96)	353.921.941,78 (298.797.100,39)	451.660.499,66 (381.427.723,26)		GPR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	389.317.110,47 (394.861.386,55)	8.464.382,83 (6.430.089,21)	33.699.696,05 (32.861.329,54)	347.153.031,59 (355.569.967,80)	389.317.110,47 (394.861.386,55)		B
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	106.471.583,63 (76.977.151,90)	106.471.583,63 (76.977.151,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Zwischensumme	947.449.193,76 (853.266.261,71)	129.984.507,14 (96.229.316,02)	116.389.713,25 (102.669.877,50)	701.074.973,37 (654.367.068,19)	840.977.610,13 (776.289.109,81)		
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	164.672.273,04 (100.037.544,04)	6.433.474,53 (1.333.375,98)	36.123.300,10 (7.653.763,72)	122.115.498,41 (91.050.404,34)	156.231.249,74 (92.244.353,13)		GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	185.740,41 (202.234,76)	3.714,81 (4.044,70)	14.859,23 (16.178,78)	167.166,37 (182.011,28)	0,00 (0,00)		
Zwischensumme	164.858.013,45 (100.239.778,80)	6.437.189,34 (1.337.420,68)	36.138.159,33 (7.669.942,50)	122.282.664,78 (91.232.415,62)	156.231.249,74 (92.244.353,13)		
Erhaltene Anzahlungen	40.414.461,40 (42.650.538,31)	40.414.461,40 (42.650.538,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.502.590,79 (15.936.311,19)	16.502.590,79 (15.936.311,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	757,13 (838,71)	757,13 (838,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.687.770,54 (19.139.071,98)	29.687.770,54 (19.139.071,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.549.883,28 (8.301.910,68)	5.549.883,28 (8.301.910,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	94.197,35 (117.931,57)	94.197,35 (117.931,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Summe	1.204.556.867,70 (1.039.652.642,95)	228.671.356,97 (183.713.339,14)	152.527.872,58 (110.339.820,00)	823.357.638,15 (745.599.483,81)	997.208.859,87 (868.533.462,94)		

GPR = Grundpfandrecht

B = Bürgschaft

GAG Immobilien AG

3.15 Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 5.111 aufgenommen. Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 2.556 aufgenommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG für die verbundenen Unternehmen: Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo) und GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA), im Rahmen von Versicherungskreditlinien für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ist die GAG zum Bilanzstichtag zugunsten von verbundenen Unternehmen mit TEUR 6.019 verpflichtet. Ferner bürgt die GAG für verschiedene langfristige Objektfinanzierungen der Konzerngesellschaften von insgesamt TEUR 14.856 sowie für Avalrahmenverträge von insgesamt TEUR 5.257. Bei unverändertem Geschäftsbetrieb der oben genannten Gesellschaften wird das Risiko einer Inanspruchnahme der Verpflichtungen für die GAG nach § 285 Nr. 27 HGB als gering eingeschätzt.

4. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2014	2013
	EUR	EUR
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	9.071.756,49	16.054.440,22
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9.439.346,03	14.242.510,08
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	668.619,00	682.349,00
Erträge aus Versicherungserstattungen	1.792.503,43	1.713.070,08

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 111 Wohnungen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Buchgewinne von TEUR 9.049 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 314 gegenüber.

4.2 Personalaufwand

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung TEUR 4.027 (Vorjahr: TEUR 3.224). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert aus der erhöhten Zuführung zur Pensionsrückstellung.

Im Jahresdurchschnitt waren bei der GAG 463 (Vorjahr: 448) Mitarbeiter(innen) beschäftigt.

4.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von TEUR 1.661 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2014 EUR	2013 EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	753.936,49	692.867,94
Raumkosten Geschäftsräume	2.496.518,66	2.284.929,60
Fremdkosten für Datenverarbeitung	4.275.631,60	3.387.501,78
Öffentlichkeitsarbeit/Public Relations	1.403.004,00	2.439.323,06
Beratungskosten	1.533.472,60	1.147.464,27
Übrige Verwaltungskosten	3.935.919,63	3.672.677,37
Verpflichtungen aus dem Programm "Mieter werden Eigentümer"	45.217,00	69.510,67
Veräußerungskosten aus dem Programm "Mieter werden Eigentümer"	269.078,76	911.115,04

4.5 Erträge aus der Gewinnabführung

Der Ertrag enthält TEUR 11.780 (Vorjahr: TEUR 9.953) aus der Gewinnabführung der Grubo und aus der Gewinnabführung der MGAG von TEUR 823 (Vorjahr: TEUR 0).

4.6 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In der Position sind Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2.697 (Vorjahr: TEUR 230) enthalten.

4.7 Aufwendungen aus Verlustübernahme

Der Aufwand betrifft in Höhe von TEUR 545 (Vorjahr: TEUR 953) die Verlustübernahme der GAG SG sowie in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: Ertrag TEUR 13) die Verlustübernahme der GBA.

4.8 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In dieser Position sind Zinsen und ähnliche Aufwendungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 6) enthalten sowie Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.705 (Vorjahr: TEUR 1.755).

4.9 Außerordentlicher Aufwand/Außerordentliches Ergebnis

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

4.10 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Geschäftsjahr 2014 ist für die GAG Immobilien AG ein Steueraufwand in Höhe von TEUR 901 an Körperschaftsteuer (inkl. Kapitalertragsteuer) und Solidaritätszuschlag sowie von TEUR 533 an Gewerbesteuer angefallen. Ebenfalls ausgewiesen ist hier eine anteilige Auflösung der Rückstellung zur Gewerbesteuer 2011 in Höhe von TEUR 84.

4.11 Sonstige Steuern

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen die zu zahlende Grundsteuer.

4.12 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung. Grundsätzlich bestehen eine Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern. Dieses Aktivierungswahlrecht nimmt die Gesellschaft in der Form in Anspruch, dass entsprechende aktive latente Steuern im Jahresabschluss nicht ausgewiesen werden. § 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 2014 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden wesentlichen Positionen vorhanden:

- Anlagevermögen
- Eigene Anteile
- Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- Rückstellungen für Bauinstandhaltung
- Sonstige Rückstellungen

4.13 Gewinnverwendungsrechnung

	2014 EUR	2013 EUR
Jahresüberschuss	34.700.223,69	45.696.865,22
Einstellungen in die Gewinnrücklagen	16.500.000,00	22.800.000,00
Gewinnvortrag	403.514,80	689.832,18
Bilanzgewinn	18.603.738,49	23.586.697,40

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2014 EUR	2013 EUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.173.547,50	8.187.639,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	10.000.000,00	15.000.000,00
Gewinnvortrag	430.190,99	399.057,90
Bilanzgewinn	18.603.738,49	23.586.697,40

4.14 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen

Die periodenfremden Erträge betragen TEUR 184 (Vorjahr: TEUR 639). Im Wesentlichen setzen sich diese aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von TEUR 108, Versicherungserstattungen von TEUR 46 sowie aus Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen von TEUR 30 zusammen.

Die periodenfremden Aufwendungen betragen TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 132). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung.

5. Sonstige Angaben

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

Die GAG hat (wie in den Vorjahren) das günstige Zinsniveau für Zinssicherungsmaßnahmen für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen sowie für laufende und zukünftige Neubauvorhaben genutzt und ein umfangreiches Platzierungskontingent für Forward-Darlehen (Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarungen zwischen zehn und 30 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 2014 beläuft sich das Gesamtvolumen der Zinssicherungsmaßnahmen der Gesellschaft auf TEUR 127.912. Darüber hinaus besteht auf Konzernebene ein noch offenes Darlehenskongingent von TEUR 50.000.

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

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

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

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 50.018 (Vorjahr: TEUR 66.762).

Aus Leasingverträgen bestehen bis 2018 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 905. Aus den Mietverträgen für Verwaltungsgebäude bestehen bis einschließlich 2019 Verpflichtungen von TEUR 6.191.

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

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

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

Gesellschaft, Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2014	Jahresergebnis 2014*
	%	TEUR	TEUR
Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	62	139.367	11.780
GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim, Köln	90	231	-90
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	375	-545
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	100	15.072	823

* Vor Gewinnabführung/Verlustausgleich

5.5 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

5.6 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Anzahl 2014	Anzahl 2013
Angestellte	365	348
Gewerbliche Arbeitnehmer	98	100
Gesamt	463	448

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 68 (Vorjahr: 63) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 14 (Vorjahr: elf) Auszubildende beschäftigt.

5.7 Angaben zu Organbezügen gemäß § 285 Nr. 9 HGB

Im Geschäftsjahr 2014 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	977.666,00
	(892.855,00)
für frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge in Höhe von	623.361,10
	(602.012,46)
und Sitzungsgelder an die Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von	75.057,50
	(71.760,00)

(in Klammern: Vorjahr)

Zu der detaillierten und individualisierten Aufgliederung der Gesamtbezüge des Vorstandes verweisen wir auf die Ausführungen im Vergütungsbericht in Abschnitt 9 des Lageberichtes.

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

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

Darüber hinaus sind für frühere Mitglieder des Vorstandes und deren Hinterbliebene Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 6.771 passiviert.

GAG Immobilien AG

An Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr nachfolgende Bezüge gezahlt, in den Zahlungen sind die Sitzungsgelder sowie sonstige Aufwandsentschädigungen enthalten:

Mitglied		Bezüge in EUR
Jochen Ott	Vorsitzender	10.250,00
Barbara Moritz	1. stellv. Vorsitzende	6.375,00
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	7.625,00
Uwe Arentz		3.750,00
Michael Evert		3.000,00
Michael Frenzel		4.000,00
Bernd Gräber		4.250,00
Ossi Helling		3.750,00
Helmut Jung	bis zum 02.09.2014	4.750,00
Niklas Kienitz	seit dem 02.09.2014	2.250,00
Karina Köbник		3.250,00
Elmar Lieser		3.750,00
Gisela Manderla		3.750,00
Dr. Franz Georg Rips		5.500,00
Ralph Sterk		3.750,00
Michael Zimmermann		5.057,50
Gesamt		75.057,50

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

Karina Köbник	
Darlehen per 31.12.2014	EUR 1.913,60
Ursprungsbetrag	EUR 14.000,00
Zinssatz	5%
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR 103,13
Laufzeit bis Juli 2016	

5.8 Offenlegung Konzernabschluss (§ 285 Nr. 14 HGB)

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

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

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

5.10 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott
Vorsitzender
Mitglied des Landtages NRW
Stellv. Vorsitzender im Aufsichtsrat Flughafen Köln/Bonn GmbH
Mitglied im Aufsichtsrat der GWG Rhein-Erft
Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH
Mitglied im Verwaltungsrat des Bau- und Liegenschaftsbetriebs des Landes NRW
Mitglied im Aufsichtsrat Häfen und Güterverkehr Köln AG
Mitglied im Aufsichtsrat der RheinCargo GmbH & Co. KG
Stellv. Mitglied im Rundfunkrat des WDR

Barbara Moritz
1. stellv. Vorsitzende, Lehrerin, pensioniert
Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn
Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates der KölnMesse GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Mitglied des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Martina Richter
2. stellv. Vorsitzende
Freigestellte Betriebsratsvorsitzende bei der GAG

Uwe Arentz
Leiter GAG-Kundencenter
Staatl. geprüfter Hochbautechniker

Michael Evert
Selbstständiger Rechtsanwalt
Mitglied im Aufsichtsrat der GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Michael Frenzel
Kfm. Angestellter
Mitglied des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Bernd Gräber
Leiter GAG-Kundencenter

Ossi Helling
Verwaltungsangestellter bei der Universität zu Köln
Mitglied des Aufsichtsrates bei der KGAB gGmbH
Vorsitzender des Aufsichtsrates bei der SBK Sozial-Betriebe-Köln gGmbH

Helmut Jung
Selbstständiger Versicherungsmakler, pensioniert
Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR

bis zum 02.09.2014

Niklas Kienitz
Geschäftsführer der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH
Mitglied des Aufsichtsrates der KölnMesse GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates KölnKongress GmbH

Karina Köbnik
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

Elmar Lieser
Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG

Gisela Manderla
Selbstständige Umweltberaterin
Mitglied des Bundestages

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

Ralph Sterck
Hauptgeschäftsführer FDP NRW
Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH
Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn
Mitglied des Aufsichtsrates der AVG GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Michael Zimmermann
Leiter des Amtes des Oberbürgermeisters der Stadt Köln
Vorsitzender des Aufsichtsrates Häfen und Güterverkehr Köln AG
Mitglied des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der HTAG Häfen und Transport AG
Mitglied des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates RheinCargo GmbH & Co. KG
Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn

5.11 Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (Vorsitzender) Dipl.-Ökonom Mitglied des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH Vorsitzender des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	bis zum 21.09.2014 seit dem 22.09.2014
Kathrin Möller Dipl.-Ingenieurin Architektin Geschäftsführerin modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnbau GmbH, München	bis zum 30.06.2014 seit dem 01.07.2014
Sybille Wegerich Dipl.-Betriebswirtin	bis zum 30.06.2014

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

GAG Immobilien AG

Hinweis:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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

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

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

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

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

GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.13 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Köln, den 12. März 2015

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Nach § 6b Abs. 5 EnWG umfasste die Prüfung auch die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen sind. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbezie-

hung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG abzugeben.

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

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

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

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

Köln, den 12. März 2015

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

zur Mühlen
Wirtschaftsprüfer

Schneider
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2015)	EUR 8.173.547,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 10.000.000,00
Gewinnvortrag	EUR 430.190,99
Bilanzgewinn	EUR 18.603.738,49

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 382.680 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2015), die gemäß §§ 71b, 71d AktG nicht dividendenberechtigt sind.

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

Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 25.03.2015 die Verwendung des Bilanzgewinns 2014 wie folgt beschlossen:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2015)	EUR 8.173.547,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 10.000.000,00
Gewinnvortrag	EUR 430.190,99
Bilanzgewinn	EUR 18.603.738,49

Die Gewinnverwendung berücksichtigt, dass am 31.01.2015 382.680 Aktien von der Gesellschaft unmittelbar gehalten wurden. Diese Aktien sind nicht dividendenberechtigt, §§ 71b, 71 d Abs. 1 AktG. Soweit bis zum Tag der Hauptversammlung eine Veränderung dieses Bestandes an nicht dividendenberechtigten Aktien eintritt, wird der Hauptversammlung bei unveränderter Ausschüttung in Höhe von EUR 0,50 je Stückaktie ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag unterbreitet.

Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, den 12. März 2015

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Entsprechenserklärung 2015

Gemäß § 161 AktG sind Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft verpflichtet, jährlich darzulegen, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“, veröffentlicht durch das Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers, entsprochen wurde und wird oder von welchen Empfehlungen abgewichen wurde bzw. wird. Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG erklären, dass den derzeit gültigen Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 24. Juni 2014 mit den unten aufgeführten Abweichungen seit Veröffentlichung der Empfehlungen im Bundesanzeiger am 30. September 2014 entsprochen wurde und in Zukunft entsprochen wird.

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

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 3.8, bei Abschluss einer D&O-Versicherung einen der gesetzlichen Regelung für Vorstände entsprechenden Selbstbehalt für den Aufsichtsrat der Gesellschaft zu vereinbaren. Die GAG Immobilien AG verfügt bereits seit mehreren Jahren über eine D&O-Versicherung ohne organspezifischen Selbstbehalt für den Aufsichtsrat, so dass der Empfehlung nicht ent-

GAG Immobilien AG

sprochen wird. Verantwortungsvolles Handeln ist für alle Organmitglieder selbstverständliche Pflicht und wird für die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Ansicht der GAG Immobilien AG durch Vereinbarung eines entsprechenden Selbstbehalts nicht zusätzlich gefördert.

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

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

- Nominierungsausschuss (Ziffer 5.3.3 DCGK)

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

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

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

Köln, im Februar 2015

Der Vorstand

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates