

GAG Immobilien AG | Geschäftsbericht 2012

MIT DER ZUKUNFT RECHNEN

Geschäftsbericht 2012

„Transparenz ist das beste Mittel, um Vertrauen zu schaffen. Wir öffnen die Türen, um das Vertrauen von Mitarbeitern und Kunden gleichermaßen zu gewinnen und zu halten.“

Claudius K. Makoi, Referent für Qualitätssicherung



DIE STRUKTUR DES GAG KONZERNS

modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
 GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim

Stammkapital: EUR 2.100.000,-
 Sitz: Köln

Stammkapital: EUR 100.000,-
 Sitz: Köln



Grund und Boden GmbH
 Stammkapital: EUR 92.000.000,-
 Sitz: Köln



Grundkapital: EUR 16.729.775,-
 Sitz: Köln



Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG

Haftungskapital des Kommanditisten
 EUR 25.564,59
 Sitz: Grünwald

GAG Servicegesellschaft mbH

Stammkapital: EUR 25.000,-
 Sitz: Köln

		2012	2011	+/- in %
Aktienkennzahlen				
Aktienkurs (Frankfurt Jahresende)	EUR	35,90	33,80	6,21
Marktkapitalisierung	TEUR	600.599	590.927	1,64
Free Float	%	5,03	4,81	4,57
Dividende				
Dividende	TEUR	16.701	8.369	99,56
Dividende je Aktie	EUR	1,00	0,50	100,00
Dividendenrendite	%	2,79	1,48	88,51
Aktienrendite	%	9,17	12,46	-26,40
NAV je Aktie	EUR	117,58	87,58	34,25
FFO je Aktie	EUR	3,47	3,78	-8,20
Kennzahlen des Konzerns				
Ergebnis und Rentabilität				
Umsatz	TEUR	299.212	298.399	0,27
EBITDA	TEUR	128.736	133.137	-3,31
EBIT	TEUR	78.121	79.745	-2,04
Konzernergebnis vor Steuern	TEUR	20.227	25.039	-19,22
Konzernergebnis	TEUR	22.344	20.182	10,71
EBITDA-Marge	%	43,03	44,62	-3,57
EBIT-Marge	%	26,11	26,72	-2,30
Eigenkapitalrendite vor Steuern	%	4,31	5,39	-20,04
Eigenkapitalrendite	%	4,77	4,35	9,66
Zinsdeckung	%	27,98	26,98	3,71
Vermögens- und Finanzlage				
Eigenkapital	TEUR	468.810	464.214	0,99
Bilanzsumme	TEUR	2.243.258	2.238.721	0,20
Eigenkapitalquote	%	20,90	20,74	0,77
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR	53.431	67.378	-20,70
Free Cashflow	TEUR	23.943	16.057	-49,11
Immobilienbewirtschaftung				
Wohnungen	Anzahl	41.958	42.097	-0,33
Gewerbe	Anzahl	637	681	-6,46
Wohn-/Nutzfläche	T m²	2.844	2.854	-0,35
mtl. Sollmiete	EUR/m²	5,93	5,77	2,77
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m²	16,86	16,67	1,14
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m²	2,59	2,93	-11,60
Fair Value Immobilienvermögen	Mio. EUR	3.719	3.290	13,04
Bestandsverkäufe (inkl. „Mieter werden Eigentümer“)				
verkaufte Einheiten	Anzahl	178	238	-25,21
Wohnfläche	m²	11.280	14.547	-22,46
Erlöse	TEUR	16.372	20.217	-19,02
Erlöse	EUR/m²	1.452	1.390	4,46
Bauträgergeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	36	59	-38,98
Erlöse	TEUR	8.203	13.553	-39,47
Investitionen				
Neubau	TEUR	34.345	52.557	-34,65
Modernisierung	TEUR	12.699	17.825	-28,76
Ankauf	TEUR	0	173	-100,00
Sonstiges	TEUR	1.059	1.064	-0,47
Fertigstellungen/Bestandsübergänge				
Neubau	Anzahl	354	529	-33,08
Modernisierung	Anzahl	549	83	561,45
Mitarbeiter				
Gesamt	Anzahl	457	448	2,01





Inhalt

5 **Mit der Zukunft rechnen**
Grußwort des Vorstandes
Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

10 **Unser Jahr 2012**
Zukunftsorientierte Lebensräume **12**
Zukunftsorientierte Sozialprojekte **22**
Zukunftsorientierte Mitarbeiterförderung **32**

40 **GAG Konzern**
Konzernlagebericht **48**
Konzernabschluss **73**
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks **142**
Erklärung des Vorstandes **143**

144 **GAG Immobilien AG**
Lagebericht **144**
Erklärung zur Unternehmensführung **160**
Bericht des Aufsichtsrates **168**
Jahresabschluss **173**
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks **200**
Gewinnverwendungsvorschlag **202**
Erklärung des Vorstandes **203**

MIT DER ZUKUNFT RECHNEN

Studien, Untersuchungen und Umfragen zeichnen jeden Tag aufs Neue ein Bild von einer Zukunft, das je nach Sichtweise verheißungsvoll, beschwerlich oder bedrohlich ausfällt. Wer aber die Zukunft ernst nimmt, der sollte in der Gegenwart die Vergangenheit nicht außer Acht lassen.

Wir rechnen mit der Zukunft, weil unsere nunmehr 100-jährige Geschichte uns eines gezeigt hat: Zur Gestaltung ihres Lebens und ihrer eigenen Zukunft benötigen Menschen ein Zuhause, einen Ort, an dem sie sich sicher, geborgen und wohl fühlen, der die Basis ihres Strebens nach individuellem Glück ist – Heimat im bestverstandenen Sinne.

Als eine der ältesten und als heute größte Vermieterin in Köln war und ist es unser Kerngeschäft, den Menschen diese Basis zur Verfügung zu stellen und ihnen eine Grundlage für ihr Heimatgefühl zu bieten. Ein „Geschäft“, das heute und vor allem in Zukunft auf Grund der hohen Attraktivität der Region und des Wunsches vieler Menschen, hier zu leben, unverzichtbar ist. Ein „Geschäft“ aber auch, das für uns seit jeher mehr ist als die Summe kaufmännischer Berechnungen. Es ist ein Stück Leben.

Und damit rechnen wir. Auch in Zukunft.



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Freundinnen und Freunde der GAG,

es ist nicht immer ganz leicht, in einem Jubiläumsjahr den stolzen Blick zurück vom Erreichten ab- und den Herausforderungen der Zukunft zuzuwenden. Dabei zeigt ein Blick in die Vergangenheit der GAG, dass die Zukunft immer eine wichtige Rolle im Handeln unseres Unternehmens gespielt hat. „Mit der Zukunft rechnen“ – diese Maxime gilt nicht nur für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012, diese Maxime zieht sich, und das wird in einem Jubiläumsjahr immer wieder bewusst – durch die gesamte Unternehmensgeschichte.

Wir rechnen mit der Zukunft und stellen dafür unser Unternehmen auf ein solides und belastbares Fundament. Wieder einmal ist es uns gelungen, den Umsatz zu steigern, wobei wir die angepeilte Marke von 300 Millionen Euro nur hauchdünn verfehlt haben. Das Konzernergebnis ist mit mehr als 22 Millionen Euro um gut zehn Prozent höher als im Vorjahr ausgefallen. Wir haben unseren Wohnungsbestand hinsichtlich Anzahl und Wohnfläche konstant gehalten und gepflegt, was mit dafür verantwortlich ist, dass der Fair Value der GAG, der Wert des Immobilienvermögens, auf mittlerweile 3,72 Milliarden Euro angestiegen ist.

Auf diesem Fundament lässt sich eine erfolgreiche Zukunft aufbauen – nicht nur erfolgreich für das Unternehmen, sondern auch erfolgreich für die Anteilseignerinnen und -eigner, für die Mieterinnen und Mieter und für die Stadtgesellschaft. Wir rechnen mit einer erfolgreichen Zukunft am Grünen Weg in Ehrenfeld, im Waldbadviertel in Ostheim, in Kalk-Nord und in Müngersdorf. Wir rechnen mit einer Zukunft, in der unsere Bestrebungen um ausgewogene und stabile Nachbarschaften, um Perspektiven für junge und für ältere Menschen in unseren Quartieren auch weiterhin Früchte tragen. Und wir rechnen mit einer Zukunft, in der nach wie vor ein großer Teil der Kölnerinnen und Kölner ein Zuhause bei der GAG hat – von der Geburt bis ins hohe Alter. Ein Zuhause, in dem sie sich wohl fühlen.

„Die Zukunft soll man nicht voraussehen wollen, sondern möglich machen“ (Antoine de Saint-Exupéry). Diese pragmatische Sichtweise hat bei der GAG Tradition und wird auch weiterhin unser Handeln bestimmen. Nicht nur in einem Jubiläumsjahr mit all seinen Feiern und Glückwünschen, sondern auch in der Zukunft.



Anna Richter Ingrid Kopp Katja Ott



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freundinnen und Freunde der GAG,

die Gemeinnützige AG für Wohnungsbau, so der Name bei der Gründung, feiert in diesem Jahr ihr 100-jähriges Bestehen. Auch wenn das Geschäftsjahr 2012 „nur“ den Vorbereitungen zum Jubiläum diente, lassen Sie mich an dieser Stelle etwas zum außergewöhnlichen Geburtstag des Unternehmens sagen. Denn was 1913 zählte, zählte auch im vergangenen Jahr und zählt erst recht im Jubiläumsjahr 2013.

Gegründet durch Konrad Adenauer, hat die GAG auch schwere Zeiten überdauert und in Köln eine wichtige Funktion übernommen. Nach dem Zweiten Weltkrieg haben sich die Oberbürgermeister Theo Burauen und Norbert Burger für den sozialen Wohnungsbau starkgemacht. Unsere kommunale Wohnungsbaugesellschaft hilft seit 100 Jahren dabei, eine funktionierende Stadtgesellschaft zu erhalten und neu zu gestalten. Das tut sie zum einen durch die Schaffung von neuem, erschwinglichem Wohnraum, zum anderen durch das vielfältige Engagement in den zahlreichen GAG-Siedlungen und -Quartieren. Damit stellt sie nachdrücklich unter Beweis, dass der kommunale Wohnungsbau in einem erheblichen Maß den sozialen Kitt in unserer Gesellschaft sichert.

Die GAG-Veedel sind heute mehr als Wohnraum – sie sind Garant für Lebensqualität, und das oftmals unabhängig vom Geldbeutel. In den vergangenen Jahren sind durch die Modernisierung der Bestände echte Schmuckstücke entstanden. Und die Pflege des vorhandenen Bestands darf bei allen Anstrengungen zur Schaffung von neuen Wohnungen auch weiterhin nicht zu kurz kommen. Die GAG hat sich dabei bewusst zu einem Gegenpol windiger Immobilienspekulanten, die große Einheiten verrotten lassen, entwickelt und setzt heute anstatt auf kurzfristige Gewinne und Renditemaximierung auf nachhaltiges Wirtschaften, solide Bestandshaltung und eine behutsame Quartiersentwicklung.



Dass auch mit dieser umsichtigen und dem Gemeinwohl verpflichteten Unternehmenspolitik gute Ergebnisse erwirtschaftet werden können, zeigen die Zahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres. Die GAG hat ein hervorragendes Ergebnis erwirtschaftet, das sich sehen lassen kann und das ihr jede Menge Spielraum verschafft, um auf dem lokalen Wohnungsmarkt eine gewichtige Rolle zu spielen.

Die GAG hat ihre ureigene soziale Verantwortung als kommunale Wohnungsgesellschaft immer im Blick. Sie hat aber auch ihre Verantwortung als Aktiengesellschaft gegenüber den Anteilseignerinnen und -eignern im Blick. Der konstant gute Wert der GAG-Aktie belegt das.

Es ist aber auch das Vertrauen der Aktionärinnen und Aktionäre in die Unternehmenspolitik, das Grundlage für die 100-jährige Erfolgsgeschichte ist. Erst durch dieses Vertrauen ist es möglich, gute Ideen zu entwickeln und auch umzusetzen. Gute und nachhaltige Ideen, die dazu geführt haben, dass die Menschen in den GAG-Veedeln gerne zu Hause sind und sich dort wohl fühlen. Zu Hause in einem lebenswerten Veedel, zu Hause in einem lebenswerten und sozialen Köln – das sind wir: GAG.

Jochen Ott, Aufsichtsratsvorsitzender

UNSER JAHR 2012

16.01.2012
Präsentation Partnerschaft
mit dem Festkomitee
Kölner Karneval



13.01.2012
Einweihung Demenz-WG
in Buchheim



13.04.2012
Baubeginn am Grünen Weg
in Ehrenfeld

02.03.2012
Eröffnung Begegnungsstätte
in Ostheim

20.05.2012
Erstes Frühlingsfest
im Neubaugebiet
Merheim

24.06.2012
GAG Rhein-
Halbmarathon

23./24.06.2012
GAG-Stadtmeisterschaften
der E- und F-Jugend



12.06.2012
Eröffnung Ausstellung
„Mitmachkunst“ im
Bezirksrathaus Mülheim

08.06.2012
Start Buchforster
Stadtteilkino

01.06.2012
Jahreshauptversammlung



13.07.2012
Eröffnung „Gartenclub“
in Kalk

09.08.2012
80. Geburtstag der
Ernst-Cassel-Stiftung



05.07.2012
Richtfest Neubauprojekt
am Thielenbrucher Forst

24.09.2012
Eröffnung „Gartenclub“
in Bilderstöckchen

19.09.2012
Kölner Freiwilligentag

14.09.2012
Bio-Bildungstag in Vingst

09.09.2012
GAG-Museumswohnung
beim Tag des offenen
Denkmals



05.10.2012
Wiedereröffnung
Auferstehungskirche
in Buchforst

30.10.2012
Start GAG-Talentwettbewerb
„Euer Song für Köln“

23.10.2012
Erster Spatenstich
Bauprojekt
„Waldbadviertel
Langendahlweg“



29.11.2012
Eröffnung Demenz-WG
in Stammheim

03.11.2012
GAG-Museumswohnung
bei der Langen Nacht
der Kölner Museen

29.12.2012
Neujahrskonzert in
der Auferstehungskirche

<< JANUAR

DEZEMBER >>

„Qualität und Genauigkeit in der Planung sind
die Voraussetzungen für ein erfolgreiches
Bauvorhaben. Dabei müssen wir heute schon
an die Bewohner von morgen denken.“

Wolfgang John, Projektleiter Bauen



Bauprojekte der GAG 2012

BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT

Auch im vergangenen Jahr haben wir wieder zahlreiche Wohnungen fertig gestellt: 903 an der Zahl – für Köln und für die Zukunft der Menschen, die hier leben und arbeiten.

Damit leisten wir wie seit 100 Jahren einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge in dieser Stadt. Eine Aufgabe, die in den nächsten Jahren immer wichtiger wird und der wir uns im vollen Bewusstsein der Verantwortung dafür stellen. Eine Aufgabe aber auch, die die Wertigkeit des Unternehmens nachhaltig sichert. Neuer Wohnraum, der bewirtschaftet wird, bedeutet eine Stärkung der Wirtschaftlichkeit und sichert die Zukunft auch für Kölns größte Vermieterin.

Einige Bauvorhaben wurden abgeschlossen, an anderen Stellen wurden große Fortschritte erzielt, und in einer ganzen Reihe von Stadtteilen haben wir den Grundstein dafür gelegt, dass dort in absehbarer Zeit Menschen ein neues Zuhause finden. Ein Zuhause, das mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf ist.

Moderne Impulse für Ostheim

Auf der anderen Rheinseite ist der Startschuss für eines unserer größten Neubauvorhaben gefallen – das „Waldbadviertel Langendahlweg“ in Köln-Ostheim. Dort, im Südwesten des Stadtteils, errichten wir eine moderne, zeitgemäße Mischung aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen sowie Einfamilienhäusern. Neben neuem Wohnraum im Viertel entstehen auch eine Kindertagesstätte, Einrichtungen für Sozialzwecke für ältere und junge Menschen, Sonderwohnformen und Wohngruppen: soziale Einrichtungen mit einem Mehrwert für den ganzen Stadtteil. Darüber hinaus sind Gewerberäume vorgesehen, um die Grundversorgung der neuen Bewohnerinnen und Bewohner sicherzustellen. Das Bauvorhaben bringt gleich mehrere Vorteile mit sich: Eine lange Zeit brachliegende Fläche wird nun sinnvoll genutzt, es entsteht dringend benötigter Wohnraum für die weiterhin wachsende Metropole Köln, und Ostheim erhält durch die Bebauung zusätzliche Entwicklungsimpulse.

Die Neubaufäche hat die Größe von 17 Fußballfeldern. Dort entstehen im Innenbereich Mehrfamilienhäuser mit rund 450 Wohnungen. Um diese Gebäude herum werden zirka 240 Einfamilienhäuser gebaut. Die Wohnfläche wird etwa 32.000 Quadratmeter bei den Mehrfamilien- und etwa 30.000 Quadratmeter bei den Einfamilienhäusern betragen. Die Einfamilienhäuser werden durch Investoren als Baurägermaßnahme entwickelt und an Interessierte verkauft. Von den Mietwohnungen sind rund 30 Prozent öffentlich gefördert, etwa 70 Prozent



werden als freifinanzierte Wohnungen mit gutem und gehobenem Ausstattungsstandard errichtet. Das Gesamtprojekt, das in mehrere Bauabschnitte unterteilt ist, wird voraussichtlich Ende 2017/Anfang 2018 fertig gestellt sein.

In einer von uns initiierten Mehrfachbeauftragung mit neun teilnehmenden Architekturbüros wurde der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Professor Carsten Lorenzen aus Kopenhagen ausgewählt. Die weiteren Hochbauplanungen werden neben dem Büro Lorenzen noch die Büros ASTOC und Dewey Muller durchführen. Die Beteiligung mehrerer Architekturbüros soll sicherstellen, dass bei der Hochbauplanung eine zwar durchgehende, aber dennoch abwechslungsreiche und spannende Architektursprache für die Bebauung gefunden wird.

Besonders wichtig war neben der Anordnung der Gebäude zueinander vor allem die Gestaltung des Freiraums, orientiert sich die Konzeption der neuen Siedlung doch an dem Prinzip der Gartenstadt. Offen



und luftig, so soll das Waldbadviertel Bewohner und Besucher gleichermaßen überzeugen. Dazu werden die von einer ringförmigen Erschließungsstraße umschlossenen Wohnhäuser entlang des südlichen Straßenteils hofartig angeordnet, so dass sie eine offene Platzfläche mit Baumdächern bilden. Diese Eingangshöfe schaffen einen einladenden Charakter. Die Gegenstücke zu diesen Höfen sind zur nördlichen Ringerschließung hin geschlossene Zeilen, die mit den gegenüberliegenden Bauten eine lockere und offene Bebauung mit Durchblicken und Durchwegungen bilden. Herzstück der Freiraumplanung ist der von Westen nach Osten durchgehende Grünzug, in dem ein großzügiger Außenraum für die Anwohner zur Verfügung gestellt wird. Dies unterstützt und fördert gute Nachbarschaften.

Baustart am Grünen Weg

Auf der früheren Industriebrache am Rande von Köln-Ehrenfeld haben wir mit den Bauarbeiten für ein neues Quartier begonnen. Bis Mitte 2015 entsteht auf einem großen, rund 20.000 Quadratmeter großen Grundstück und einer kleineren, 5.200 Quadratmeter großen Fläche eine moderne Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Arbeiten. Damit treffen wir genau den Punkt, denn die Mischung aus Wohnen und Arbeiten ist hier stark gefragt. Der Startschuss für das ambitionierte Vorhaben ist auf dem kleineren Areal zwischen Grüner Weg und Melatengürtel gefallen. Gebaut werden dort vier einzelne Häuser mit Staffelgeschossen, zwischen drei und sechs Stockwerke hoch. Direkt am Melatengürtel entsteht das neue Domizil des „Kölner Künstler Theaters“, das eine 422 Quadratmeter große Spielstätte erhält. Darüber befinden sich 18 Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert, mit 1.231 Quadratmetern Wohnfläche. In den übrigen drei Gebäuden sind 48 Wohnungen, ebenfalls



zum größten Teil öffentlich gefördert, sowie eine Gemeinschaftswohnung und eine Wohngruppe für demenzkranke ältere Menschen vorgesehen. Die Wohnfläche liegt bei 4.351 Quadratmetern.

Komplettiert werden die ersten beiden Bauabschnitte von einer Tiefgarage mit 55 Stellplätzen und drei oberirdischen Parkplätzen. Dazu kommen attraktive Grünflächen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Geplant wurde das Vorhaben von den Architekturbüros ASTOC, Lorber & Paul sowie Molestina. Die Außenanlagen hat das Landschaftsarchitekturbüro Scape entworfen.

Auf der anderen Seite des Grünen Weges werden anschließend in zwei weiteren Bauabschnitten elf Einzelgebäude mit einer Mischung aus neuem Wohnraum sowie kleineren, nicht störenden Gewerbe- und Büroeinheiten gebaut. Durch die aufgelockerte Punktbebauung anstelle einer geschlossenen Blockbauweise passen sich die Neubauten optimal in das Gebiet mit seiner unterschiedlichen Bebauung ein. Außerdem schaffen sie hervorragende Bedingungen für die Belichtung und die unterschiedlichen Nutzungen in dem Gesamtareal und lassen Durchwegungen offen.

Neues Carlswerkquartier nimmt Gestalt an

Als bedeutender Industriestandort erlangte Köln-Mülheim im vergangenen Jahrhundert Weltruhm. Entscheidenden Anteil daran trugen auch die Carlswerke von Felten & Guillaume, in denen unter anderem das erste transatlantische Telefonkabel oder die Drahtseile für die Mülheimer Brücke produziert wurden. Mehr als 23.000 Menschen arbeiteten in dem Werk und lebten im unmittelbaren Umfeld in den Stadtteilen Mülheim und Buchheim.

Im Carlswerkquartier an der Alten Wipperfürther Straße baute auch die GAG Wohnungen für Arbeiter aus den benachbarten Fabriken und deren Familien. Und während die industrielle Bedeutung Mülheims in weiten Teilen längst Geschichte ist, sind die Wohnungen in den früheren Arbeitersiedlungen nach wie vor begehrt. Grund genug für uns, das Quartier mit einer Neubebauung aufzuwerten. Anfang 2010 begannen die Arbeiten, der erste Bauabschnitt wurde bereits Ende 2011 abgeschlossen. Entlang der Alten Wipperfürther Straße entstanden



127 neue Wohnungen, davon sind 116 öffentlich gefördert. In unterschiedlichen Wohnungsgrößen wurden insgesamt 8.670 Quadratmeter Wohnfläche geschaffen. Dazu kamen eine Demenz-WG und ein Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner. Auch eine Gästewohnung für den Besuch von GAG-Mieterinnen und -Mieter ist in dem Neubau zu finden.

Im vergangenen Jahr begannen dann die Arbeiten am zweiten Bauabschnitt. In drei Baukörpern im Rücken des bereits fertigen Gebäudezuges werden 96 freifinanzierte Wohnungen mit gehobener Ausstattung und einer Wohnfläche von 6.750 Quadratmetern errichtet. Die Neubauten sind vier Stockwerke hoch, im Gegensatz zu der fünfstöckigen Bebauung entlang der Alten Wipperfürther Straße. Unter dem Baugrundstück befindet sich die Tiefgarage mit 170 Plätzen sowie zwei Ein- und Ausfahrten, und im

Außenbereich sorgen Grünanlagen für zusätzliche Wohnqualität: ein grüner Treffpunkt für die Mieterinnen und Mieter.

Neben modernen Grundrissen bei den Wohnungen kommt neueste Technik bei der Energieversorgung zum Einsatz. Eine Kombination aus Blockheizkraftwerk, Pelletkessel sowie drei Gas-Brennwertthermen sorgt für behagliche Wärme aus den Fußbodenheizungen und für warmes Wasser. Seine Tradition verleugnet das neue Carlswerkquartier bei allen Neuerungen aber nicht: In der Hauswand neben der Demenz-WG sind vier Steinfiguren eingelassen, die früher über den Hauseingängen für optische Akzente sorgten. Damit wird ein Stück Vergangenheit auch in Zukunft lebendig bleiben.

Zukunftsperspektive im Kalker Norden

In den 1930er Jahren errichtete die GAG im Kalker Norden einfache und günstige Wohnungen für die Arbeiter und ihre Familien. Der Wohnblock im Bereich Manteuffelstraße, Remscheider Straße, Falckensteinstraße, Albermannstraße hat sich seit dieser Zeit wenig verändert – nur der Zahn der Zeit hat in den vergangenen rund 80 Jahren unübersehbar an den Gebäuden genagt. Fassaden, Fenster und Keller wiesen erhebliche Schäden auf, die Grundrisse der Wohnungen waren nicht mehr zeitgemäß, die Toiletten entsprachen nicht den heutigen Standards, und auch unter energetischen Gesichtspunkten hinkten die Häuser den Ansprüchen des 21. Jahrhunderts meilenweit hinterher. Ein Zustand, der sich nicht auf Jahre hinaus beibehalten ließ. Im vergangenen Jahr begannen nun die Arbeiten an modernen Neubauten, die zeitgemäße Grundrisse aufweisen und die heutigen energetischen Anforderungen besser erfüllen.

Gebaut werden 140 öffentlich geförderte Wohnungen, die 8.805 Quadratmeter Wohnfläche bieten – 60 Prozent mehr als bislang vorhanden. Die Größen variieren von Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und decken so den unterschiedlichen Bedarf im Veedel ab. Dazu kommen eine Demenz-Wohngruppe für acht demenzkranke Menschen und Räume für das Bürgerbüro Kalk, das bereits an der Manteuffelstraße seinen Sitz hat und nach der Fertigstellung in neue Räumlichkeiten zurückkehrt. Neu angelegt wird eine Tiefgarage, der vorhandene grüne Innenhof bleibt erhalten und wird durch einen Kleinkinderspielplatz und ein Wegesystem aufgewertet. Alle

Wohnungen haben dann Balkone oder Terrassen, und für die Erdgeschosswohnungen werden zudem kleine Mietergärten eingerichtet.

Der Neubau an dieser Stelle im Quartier ist ein baulicher Schritt, unseren Gesamtbestand in Kalk-Nord aufzuwerten. Mit rund 1.100 Wohnungen sind wir auch hier die größte Anbieterin von Wohnraum. Im Gegensatz zu den geschlossenen Großsiedlungen in Höhenberg, Vingst oder Bickendorf aber nicht die einzige. Um das gesamte Quartier nach vorn zu bringen, ist ein Zusammenspiel aller Wohnungsunternehmen vor Ort erforderlich. Aus diesem Grund hat die Kalkschmiede, eine von uns unterstützte Initiative der Montagsstiftung Urbane Räume, den „Wohndialog Kalk-Nord“ ins Leben gerufen. Unter dem Motto „Einfach gut wohnen in Kalk-Nord“ haben die großen Wohnungsbaugesellschaften und der Haus- und Grundbesitzerverein als Vertreter der privaten Hausbesitzer gemeinsam nach Möglichkeiten gesucht, die Wohnsituation vor Ort zu verbessern. Erklärtes Ziel war es, in Kalk-Nord qualitativ gute und bedarfsgerechte Wohnungen sowie Freiräume in einer stabilen Nachbarschaft anzubieten. Unter anderem wurde ein „Veedelshausmeister“ installiert.



Moderne Wohnungen, zeitgemäße Ausstattung, öffentlich gefördert: Im Kalker Norden werden derzeit 140 neue Wohnungen gebaut.



Bezahlbare Wohnungen für Müngersdorf

Es geht voran am Dansweilerweg und am Manstedter Weg. 2009 begannen wir mit unserem Neubauvorhaben am Rande von Müngersdorf. Mehr als 200 neue Mietwohnungen und über 20 Einfamilienhäuser entstehen dort in vier Bauabschnitten, die ersten davon sind bereits fertig und bezogen. Damit stellen wir einen zeitgemäßen Ersatz für die vorherigen, dem heutigen Standard nicht mehr entsprechenden, Häuser zur Verfügung. Im vergangenen Jahr wurde der dritte Bauabschnitt beendet, der das Baugebiet zur Widdersdorfer Straße hin abschließt. Die beiden Gebäude mit zusammen 51 Wohnungen sind mittlerweile bezogen. Damit haben wir attraktiven und bezahlbaren Wohnraum im Kölner Westen geschaffen.

Neben den neuen Wohnungen wurde in dem Neubau auch eine barrierefreie Wohngruppe eingerichtet, die von der „Lebenshilfe Köln“ genutzt wird. Acht geistig behinderte Menschen leben hier in einer betreuten Wohngemeinschaft.

Komplettiert wird unser umfangreiches Bauvorhaben im Kölner Westen durch einen vierten Bauabschnitt, mit dem im vergangenen Sommer begonnen wurde. Dort entstehen vier Mehrfamilienhäuser mit 38 Wohnungen, die über eine Gesamtwohnfläche von 3.412 Quadratmetern verfügen. Dazu kommen 21 Reihenhäuser, die zwischen 129 und 139 Quadratmeter groß sind. Insgesamt investiert die GAG rund 35,6 Millionen Euro in die neue Siedlung in Müngersdorf.

Wohnen am Thielenbrucher Forst

Modernes Wohnen an einem ebenso exklusiven wie geschichtsträchtigen Ort bieten wir mit unserem Neubauvorhaben am Thielenbrucher Forst. Entlang der Bergisch Gladbacher Straße und der Straße Im Eichenforst sind 31 anspruchsvolle Eigentumswohnungen in drei Gebäuden entstanden. Bis zum Sommer 2011 stand dort noch die Klinik Kahle, ein renommiertes Institut für suchtkranke Menschen, in der von den 1920er Jahren bis 2004 auch zahlreiche prominente und schillernde Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens behandelt wurden.

Nach dem Abriss der Villa, die nicht unter Denkmalschutz stand, begannen wir mit den Bauarbeiten, die ein anderes Geschäftsfeld der GAG zeigen: eine Bauträgermaßnahme für gehobene Ansprüche. Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 58 und 149 Quadratmetern stehen zur Auswahl.

Mit diesen provisionsfreien Eigentumswohnungen bieten wir attraktiven und modernen Wohnkomfort in exklusiver Lage. In einem gewachsenen Stadtteil und in direkter Nachbarschaft zum Thielenbrucher Forst verbinden die Neubauten städtisches Flair mit naturnaher Umgebung. Die drei Gebäude wurden in Massivbauweise mit Holzdachkonstruktion errichtet. Die zentrale Wärmeversorgung ist durch Gas-Brennwertkessel und ein Erdgas-Blockheizkraftwerk gewährleistet. Die Wohnungen selbst werden durch Fußbodenheizung und, im Badezimmer, durch Handtuchheizkörper beheizt. Zur weiteren Ausstattung gehören ein Aufzug in jedem Haus, elektrisch betriebene Rollläden, Eichenparkett sowie eine Klingel- und Sprechanlage mit Videokamera.

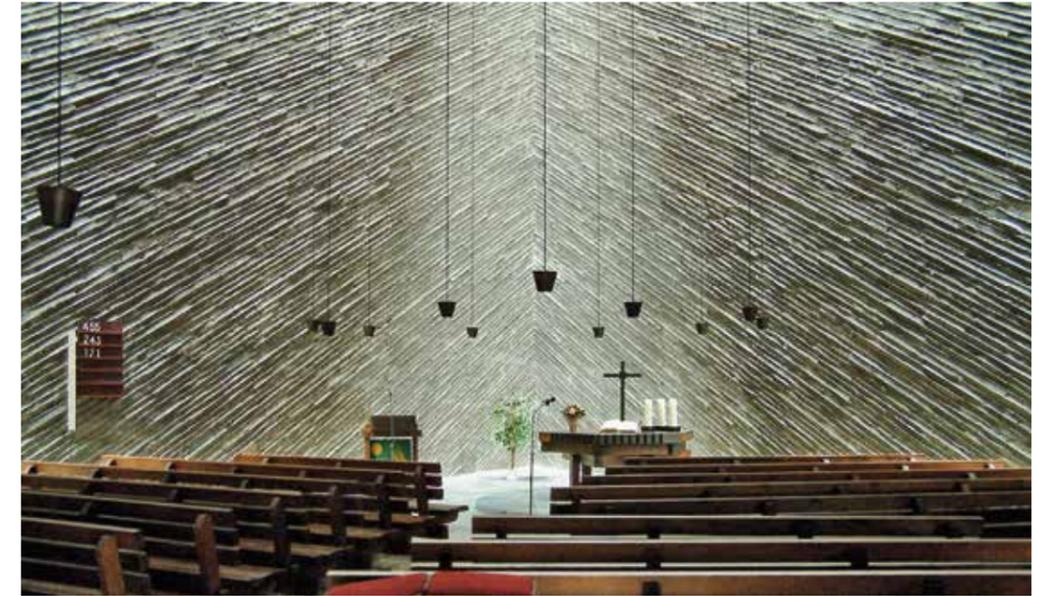


Kirche und kultureller Treffpunkt

Die Kirche am Rande der „Weißen Stadt“: Mit dem Erwerb der evangelischen Auferstehungskirche an der Kopernikusstraße in Buchforst betraten wir Neuland. Zum ersten Mal wurde der Bestand durch ein Gotteshaus ergänzt. Mit einem innovativen Konzept ließ sich sowohl das auffällige und außergewöhnliche Bauwerk mit seiner zeltartigen, spitz zulaufenden Dachkonstruktion erhalten als auch unser hoher Qualitätsanspruch bei der Stadtentwicklung umsetzen. Und das im Einzugsgebiet einer der ältesten GAG-Siedlungen, der „Weißen Stadt“ in Buchforst.

In den Jahren 1965 bis 1967 wurde die Auferstehungskirche gebaut. Da sie ein international viel beachtetes Beispiel für den Kirchenbau der 60er Jahre ist, wurde sie 1992 unter Denkmalschutz gestellt. Im Mai 2005 jedoch gab die Evangelische Kirchengemeinde Köln-Buchforst-Buchheim die Kirche aus finanziellen Gründen auf. Im Rahmen des Modellprojektes „Kirchenumnutzungen Nordrhein-Westfalen“ der Landesregierung zur Umwidmung ehemaliger Sakralbauten erhielt die GAG Immobilien AG Ende 2007 den Zuschlag.

Auf dem Areal und einem ebenfalls angekauften städtischen Grundstück wurden außer der Kirche alle weiteren Gebäude abgerissen. Wir errichteten



hier eine Altenpflegeeinrichtung, die seit ihrer Fertigstellung im Juli 2011 von den Sozial-Betrieben-Köln (SBK) betrieben wird. Dazu kommen zehn Wohnungen sowohl für Seniorinnen und Senioren als auch für junge Menschen mit Handicap. In enger Abstimmung mit der Denkmalpflege haben wir auch die Auferstehungskirche wieder instand gesetzt. Außen wurde die Fassade ausgebessert und mit einem neuen Anstrich versehen, im Innenraum die Wandgestaltung wieder in den Originalzustand versetzt. Moderne Technik bei Heizung, Beleuchtung sowie Lärm- und Brandschutz komplettierten die umfangreichen Arbeiten. Beeindruckend sind vor allem die Lichteffekte, wenn das Sonnenlicht durch die an einer Stelle offene Kirchendecke in den

Beeindruckende Architektur für optische und akustische Effekte: In der Auferstehungskirche in Buchforst fanden bereits mehrere Veranstaltungen statt.

Altarraum fällt: Lichtkaskaden fließen die Wand entlang, brechen sich im reliefartigen Mauerwerk und sorgen für eine unaufdringliche, warme Atmosphäre im Kircheninneren.

Mit dem Abschluss der Renovierung endet aber nicht unser Engagement für die Auferstehungskirche. Beim Kauf des Gotteshauses haben wir uns verpflichtet, das Kirchengebäude für die Dauer von 30 Jahren als solches zu erhalten. Und neben Gottesdiensten sollen dort auch kulturelle Veranstaltungen stattfinden. Mit zwei Ausstellungen, einem Klassikkonzert und einer Tanztheater-Aufführung von Schülerinnen und Schülern wurde dieser Anspruch bereits in die Tat umgesetzt.

„Die Zukunft in unseren Wohnsiedlungen
wird von den Menschen, die dort leben,
gestaltet. Es ist unsere Aufgabe, ihnen
auch die Möglichkeiten dazu zu geben.“
Patricia Hoepf, Mitarbeiterin Sozialmanagement



GEMEINSAM FÜR DIE ZUKUNFT

Auch im vergangenen Jahr haben wir das Engagement für die Menschen in unseren Siedlungen und Quartieren auf unterschiedliche Art und Weise unter Beweis gestellt. Mit zahlreichen Projekten, die nah bei den Menschen sind, haben wir für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Ältere gleichermaßen neue Perspektiven und Möglichkeiten eröffnet.

Gemeinsam war und ist allen Vorhaben, die Wohnqualität in der direkten Nachbarschaft zu stärken, den Menschen mehr Verantwortungsgefühl für ihr Umfeld zu vermitteln und sie so zur aktiven Gestaltung ihrer Zukunft zu animieren.

Unterstützt werden die Vorhaben von erfahrenen Sozialpartnern vor Ort, die kenntnisreich unsere Ziele umzusetzen helfen – für eine lebenswerte Nachbarschaft. Mit neuen Wohnformen tragen wir darüber hinaus Sorge, dass die Menschen auch in Zukunft, im Alter, ihr Zuhause bei uns finden. Ein Zuhause, das mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf ist.

Gartenclubs in der Großstadt

„Ab ins Beet“ heißt es nicht mehr nur im Fernsehen, sondern auch bei uns. Ins Beet schicken wir hauptsächlich Kinder und Jugendliche aus Wohnsiedlungen in mittlerweile drei Kölner Stadtteilen – in Chorweiler, in Kalk und in Bilderstöckchen. Und die so genannten „Gartenclubs“, die wir in Kooperation mit dem Verein „Querwaldein“ betreiben, erfreuen sich immer größerer Beliebtheit. Ziel des Angebotes ist es, Stadtkindern Naturerlebnisse und ökologische Zusammenhänge einerseits, Verantwortung und Teamfähigkeit andererseits zu vermitteln. Denn neben dem Spaß geht es darum, gemeinsam Kräuter, Blumen oder Gemüse anzupflanzen, die Pflanzen zu betreuen und zu pflegen, bis die Ergebnisse bestaunt oder geerntet werden können.

Und bei diesem anhaltenden Prozess zeigen die teilnehmenden Kinder jede Menge Ausdauer und Begeisterung. Bei Wind und Wetter treffen sie sich jede Woche in den Gärten, um dort zu arbeiten, zu lernen und zu spielen. Denn: Bei vielen Kindern aus der Stadt ist das Wissen über Pflanzen und natürliche Kreisläufe nicht sehr ausgeprägt. Einige waren zum Beispiel sehr überrascht, dass Pommes frites nicht im Supermarkt entstehen, sondern dass das Grundprodukt, die Kartoffel, in der Erde wächst. Mittlerweile dokumentieren die Beteiligten ihre Arbeit und ihre Erfahrungen in einer eigenen „Garten-

club-Zeitung“. In Chorweiler an der Moldaustraße, wo im Frühjahr 2011 der erste Gartenclub an den Start ging, hat sich die Zeitung schon etabliert. Aber auch in Kalk und in Bilderstöckchen, wo erst im vergangenen Jahr der Startschuss fiel, gefallen sich die Kinder und Jugendlichen in der Rolle der Nachwuchsredakteure.

Ein besonderer Höhepunkt in den Gartenclubs ist immer wieder die Ernte des selbst gezogenen Gemüses. Das wird dann gemeinsam zu einem schmackhaften Gericht zubereitet. Und auch dabei gibt es immer wieder überraschte Gesichter, wenn die Kinder zum ersten Mal eine selbst gekochte Gemüsesuppe essen. Wissen für den Kopf und eine warme Suppe für die Seele – diese Kombination ist ein Bestandteil des Erfolgsrezeptes der Gartenclubs.

Entstanden ist die Idee in unserem Sozialmanagement. Das „urbane Gärtnern“, dem sich in jüngster Zeit immer mehr Menschen in der Stadt zuwenden, wurde hier auf eine bodenständige Art auf die Bedürfnisse der Menschen in unseren Quartieren übertragen. Dieses Konzept sorgte bereits für reges Interesse und viel Aufmerksamkeit. Der „Rat für Nachhaltige Entwicklung“ in Berlin verlieh den Kölner Gartenclubs ein Qualitätssiegel und würdigte sie damit als „zukunftsweisendes Projekt“.





Bei Wind und Wetter und mit jeder Menge Spaß: In mittlerweile drei Stadtteilen bieten wir in Kooperation mit „Querwaldein“ Gartenclubs an. Kinder und auch der eine oder andere Erwachsene erleben einen spielerischen Umgang mit der Natur.

Wohlfühlatmosphäre auch mit Demenz

Leben im Alter in den eigenen vier Wänden, diesen Wunsch haben sehr viele Menschen, und bei diesem Wunsch unterstützen wir sie nach Kräften. Leben im Alter in den eigenen vier Wänden trotz Demenz – auch dafür haben wir eine Lösung entwickelt, die bereits weit über Köln hinaus für Aufsehen gesorgt hat: die Demenz-WGs, in denen demente Menschen in einer kleinen, für sie überschaubaren Gruppe zusammenleben. Privatsphäre auf der einen, Gemeinschaft und Betreuung auf der anderen Seite vermitteln das Gefühl von Sicherheit, Geborgenheit und der intimen Atmosphäre der eigenen vier Wände.

Im vergangenen Jahr haben wir zwei weitere dieser Wohngemeinschaften, bei denen die Angehörigen in einer so genannten Auftraggebergemeinschaft alle wichtigen Entscheidungen treffen, eingeweiht. Die Gesamtzahl wurde damit auf sieben in der ganzen Stadt erhöht. In der Alten Wipperfürther Straße in Köln-Buchheim entstand bei der Sanierung der traditionsreichen Siedlung, dem Carlswerkquartier, eine 358 Quadratmeter große Wohnung mit acht Appartements, jedes rund 24 Quadratmeter groß und mit eigenem Bad ausgestattet. Fast alle dieser Zimmer verfügen außerdem über einen eigenen Zugang zum Außenbereich. Beim Neubau eines Wohnquartiers in Köln-Stammheim wurde in direkter Rheinnähe eine 346 Quadratmeter große Wohnung mit acht Appartements eingerichtet. Diese Appartements sind zwischen 23 und 31 Quadratmeter groß und haben ebenfalls ein eigenes Bad. Dazu kommt bei allen Zimmern ein eigener Zugang zum Außenbereich. Mittelpunkt und Herzstück beider Anlagen sind eine Wohnküche und ein Wohnzimmer als Treffpunkt für gemeinschaftliche Aktivitäten.



Für die professionelle Betreuung rund um die Uhr ist ein Pflegedienstleister zuständig, den die Auftraggebergemeinschaft selbst aussucht und beauftragt. Auch beim Tagesablauf und bei gemeinschaftlichen Aktivitäten kann sie entscheidend mitreden. Dadurch wird ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet, individuelle Vorlieben und Abneigungen werden in den Ablauf integriert. Dieses Pflege- und Betreuungskonzept ist ganz auf die Bedürfnisse der kleinen Gruppe zugeschnitten. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden aktiv in die Gestaltung des Alltags mit einbezogen. Das hilft ihnen, ihre vorhandenen Fähigkeiten, solange es geht, zu erhalten.

2007 haben wir die erste Demenz-WG in Bilderstöckchen eingerichtet. Es folgten zwei Einrichtungen in Vingst, eine in Bilderstöckchen und eine in Ostheim. Weitere Wohngemeinschaften in unserem Bestand folgen.



Mitmachkunst verschönert Siedlungen

Seit mehreren Jahren schon gehören Mitmach-Kunstaktionen zu unseren bewährten Mitteln, um das Potenzial der Mieterinnen und Mieter in den Wohnsiedlungen zu aktivieren, die Menschen zur aktiven Mitgestaltung ihres Wohnumfeldes zu motivieren und die Identifikation mit dem eigenen Zuhause zu stärken. In der Ausstellung „kannlich – machlich – zeiglich“ wurden exemplarisch acht dieser Kunstaktionen vorgestellt. Unter dem Motto „Der Weg ist das Ziel“ werden Kinder und Jugendliche, die in unseren Häusern leben, in den künstlerischen Prozess integriert, werden selbst zu Künstlern. Professionelle Anleitung und ein Thema bilden den stabilen Rahmen, der von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern dieser Aktionen ausgefüllt wird. Auf dem Weg zum Ziel werden ihre Ressourcen aktiviert, ihre Fähigkeiten und Ideen genutzt. Und das Ziel – das fertige Kunstwerk – wird nicht einfach vorgelegt, sondern entsteht aus der Siedlung selbst heraus und wirkt dadurch wesentlich organischer. Die Begeisterung für das gemeinsame Projekt vertieft darüber hinaus das Zugehörigkeitsgefühl zum Wohnumfeld und dem eigenen Zuhause.

Neben dem gewünschten Effekt der stärkeren Identifikation genießen die Ergebnisse der Mitmach-Kunstaktionen deutlich mehr Respekt als andere Verschönerungsmaßnahmen in den Wohnquartieren. Sie werden pfleglich behandelt, Fälle von Vandalismus gegenüber diesen Objekten sind nicht aufgetreten. Über die Verschönerung der Wohngebiete und die persönliche Bindung hinaus haben die Mitmach-Kunstaktionen auch den Vorteil, dass sie den Zusammenhalt im Veedel festigen. Die Aktionen, von der Planung bis zur Durchführung, wecken die Neugier und bringen die Menschen ins Gespräch. Nicht zuletzt festigen sie Nachbarschaften und fördern die Aufmerksamkeit füreinander.

Aber auch vor Ort, in unseren Siedlungen, wurde Kunst zum Anschauen gemacht. In der Hacketäuersiedlung in Köln-Mülheim stürzten sich Kinder und Jugendliche mit Begeisterung auf die Vorlagen



der „Müllfresserchen“ und verschönerten damit die Einhausungen der Abfallcontainer. Neben dem Spaß am künstlerischen Gestalten blieb der dauerhafte Effekt einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes. Den genießen auch die Mieterinnen und Mieter in der Sibeliusstraße in Köln-Vingst. Dort wurde die vormals triste Außenwand der Tiefgarage mit einem farbenfrohen Graffiti verschönert. Kölner Motive zeigen auch hier unsere Verbundenheit mit der Domstadt. Weitere Graffiti in Köln-Kalk und in Köln-Höhenberg sorgen nun ebenso für Farbtupfer, und am Rande der traditionsreichen Germaniasiedlung, ebenfalls in Köln-Höhenberg, begrüßt ein „Sternentor“ Bewohner und Besucher gleichermaßen.



Kunst für Jugendliche, die auch Älteren gefällt: Mit Graffiti wie in Vingst und anderer Mitmachkunst verschönern junge Bewohnerinnen und Bewohner ihre Wohnveedel und damit ihr Wohnumfeld.

Partner vereint im Karneval

Kultur und Brauchtum – diese beiden Werte pflegen wir seit 100 Jahren ebenso wie unseren Wohnungsbestand. Und zum Brauchtum in Köln gehört nun mal der Karneval. Von daher war es nicht überraschend, dass Kölns größte Vermieterin und Kölns größtes Brauchtumsfest näher zusammengerückt sind und enger zusammenarbeiten. Mit dem Festkomitee Kölner Karneval haben wir eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet und sind jetzt Sponsor und Hauptpartner des „Literarischen Komitees – die Akademie“. Damit unterstützen wir die Förderung des karnevalistischen Nachwuchses, der in der Akademie des Literarischen Komitees fit gemacht wird für die Kölner Karnevalsbühnen. Im Gegenzug haben wir die Möglichkeit, jährlich eine Veranstaltung in der Eventhalle des Kölner Karnevalsmuseums durchzuführen. Die Auftaktveranstaltung war eine Karnevalssitzung für Kinder, bei der rund 200 bunt kostümierte kleine Jecken aus links- und rechtsrheinischen Kindertagesstätten die Halle in fröhliche Feierstimmung tauchten. Weitere Vorteile der Kooperation sind Tribünenkarten für die Schull- und Veedelszöch, die den Mieterinnen und Mietern zugutekommen.



Begegnungen in der Nachbarschaft

Fertig gestellt und frisch bezogen wurde die neue Begegnungsstätte am Buchheimer Weg in Köln-Ostheim. Diesen „Treffpunkt im Veedel“ haben wir in unsere Neubaumaßnahme im Stadtteil integriert. Der 72 Quadratmeter große Raum mit Kochnische, Abstellraum und einem behindertengerechten WC dient vor allem dem Mieterrat der GAG für seine Aktivitäten. Unter anderem bietet er dort regelmäßige Seniorentreffs an.



Darüber hinaus nutzt der Veedel e.V., der ein paar Häuser weiter seine Büroräume hat, den großen Raum für Gruppenangebote wie Deutschkurse, Bewerbungstrainings und Coaching. Außerdem findet die Krabbelgruppe des Vereins „Wir für Pänz“ dort ihren Platz. Auf der anderen Seite des Hausflurs komplettiert ein 26 Quadratmeter großer Raum, ebenfalls mit Kochnische und WC, die Begegnungsstätte. Hier bietet der Mieterrat regelmäßige Sprechstunden an, außerdem sind dort regelmäßig unsere Mitarbeiter bei Sprechstunden für Mieterinnen und Mieter anzutreffen. Darüber hinaus soll in dem kleineren Raum eine Hausaufgabenhilfe stattfinden. Die neuen Räumlichkeiten stellen wir unentgeltlich für die verschiedenen Aktivitäten zur Verfügung. Mit der Einweihung der neuen Begegnungsstätte findet eine Geschichte, die vor sechs Jahren begann, ihren vorläufigen Abschluss. Damals entstand die Idee von einem „Haus für Ostheim“, das Platz für vielfältige Vorhaben und Aktivitäten im Stadtteil bietet. Nachdem verschiedene Konzepte entwickelt und überarbeitet worden waren, konnte die Begegnungsstätte in ihrer jetzigen Form in die Planungen für die GAG-Neubauten am Buchheimer Weg und an der Grevenstraße integriert werden. Dort haben wir seit 2007 die nicht mehr zeitgemäßen Wohngebäude aus den 50er Jahren durch moderne und ansprechende Neubauten ersetzt.

Diese Häuser mit ihrer auffälligen Architektur und Farbgebung bieten insgesamt 435 Wohnungen. Dafür und für die innovative Freiraumgestaltung erhielten wir den Deutschen Bauherrenpreis.

Die Zukunft von Buchforst im Modell

Ein fantasievolles Köln-Buchforst, das bastelten zwölf Mädchen von der Gemeinschaftsgrundschule Kopernikusstraße und der Mädchengruppe aus dem Jugendzentrum „Area 51“, in Trägerschaft der Katholischen Jugendwerke. Zwei Monate lang planten und bastelten sie an ihrem perfekten Veedel. Umgesetzt wurden die kreativen und überraschenden Ideen in 3D-Modellen. Doch zuvor galt es, sich intensiv mit der Umgebung auseinanderzusetzen: Die Mädchen recherchierten viel und erkundeten die Umgebung. Vor allem mehr Natur mit Grün und Wasser wünschten sich die meisten – bis hin zum malerischen Strand. Aber auch ein Kino für den Stadtteil stand bei vielen ganz oben auf der Liste. Ein Wunsch, der mit dem auch von uns unterstützten Film-Club an der Kalk-Mülheimer Straße Wirklichkeit geworden ist. Köln-Buchforst mit den Siedlungen Blauer Hof und Weiße Stadt sowie zahlreichen weiteren Gebäuden ist ein Kölner Veedel, das stark von der GAG geprägt ist.



Halbmarathon am Rhein entlang

Mehr als 1.000 Läuferinnen und Läufer begaben sich wieder bei unserem GAG Rhein-Halbmarathon auf die Strecke. Bei der zweiten Auflage der Traditionsveranstaltung auf der neuen Strecke freute sich der MTV Köln 1850 als Veranstalter über ein nahezu doppelt so großes Teilnehmerfeld. Und wie schon im Vorjahr fiel der Startschuss zu diesem Lauf mitten auf der Mülheimer Brücke. Von dort ging es am Rhein entlang bis nach Köln-Stammheim, durch den dortigen Schlosspark und

wieder zurück. Zweimal absolvierten die Sportlerinnen und Sportler diese Runde, dann ging es nach knapp 22 Kilometern zum Zieleinlauf auf dem Wiener Platz. Der „Markt der Möglichkeiten“, der dort zeitgleich stattfand und bei dem sich zahlreiche Mülheimer Sportvereine und andere Institutionen vorstellten, sorgte für den passenden Rahmen bei diesem beliebten Sportevent. In Stammheim stellten wir ein kleines Mieterfest auf die Beine, um den Läuferinnen und Läufern auch dort ein Publikum zu bieten.

Fußballturnier für die Jüngsten

Seit 2009 füllen wir mit den „GAG-Stadtmeisterschaften“ eine Lücke in der fußballbegeisterten Domstadt aus. Während ab der D-Jugend aufwärts dieser Titel regelmäßig ausgespielt wird, gibt es für die kleineren Nachwuchskicker kein vergleichbares Turnier. Mit dem SC Köln 2000 und der DJK Südwest fanden sich auf beiden Rheinseiten engagierte Sportvereine, die gemeinsam mit uns die Idee in die Tat umsetzten, und so sind die „GAG-Stadtmeisterschaften“ für die E- und F-Jugend mittlerweile fester Bestandteil im Terminkalender vieler Fußballclubs in Köln und Umgebung. Dabei steht nicht so sehr der Leistungssport, sondern der Breitensport im Mittelpunkt. Im vergangenen Jahr beteiligten sich 40 Teams an dem Turnier und überzeugten mit gelungenen Kombinationen, offensivem Spiel und Zweikampfstärke. Der Vorwärtsdrang führte zu zahlreichen Strafraumszenen und jeder Menge Toren. Nicht zu halten waren dann auch die Nachwuchskicker vom FC Pesch nach ihrem Finaltriumph. Mit 2:0 schlugen sie im Endspiel der E-Jugend den Vorjahressieger SC West und dürfen sich jetzt ebenso „Stadtmeister“ nennen wie die F-Jugend von Fortuna Köln. Im Endspiel gegen den FC Junkersdorf setzten sich die Acht- und Neunjährigen aus der Südstadt ebenfalls mit 2:0 durch und sicherten sich die Stadtmeisterschaft.





„Schnelle und kompetente Antworten, das ist es, was die Kunden von einem qualifizierten Dienstleister heutzutage erwarten. Die Zukunft gehört dem serviceorientierten Unternehmen.“

Katja Rommel, Leiterin GAG-Neuvermietung

Personalentwicklung bei der GAG 2012

ZUKUNFTS- PERSPEKTIVEN FÜR DIE MITARBEITER

Auch im vergangenen Jahr haben wir die Menschen tatkräftig unterstützt und gefördert, ohne die unsere Anstrengungen beim Wohnungsbau und beim Engagement in den Quartieren nicht möglich wäre – unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Ihre Ressourcen sinnvoll einzusetzen, ihre Stärken zu nutzen und eventuelle Defizite auszugleichen, das ist das Ziel eines verantwortungsbewussten Personalmanagements. Denn nur mit einer motivierten Belegschaft lassen sich unsere ambitionierten Ziele erreichen. Das gilt für die Gegenwart, das gilt aber ganz besonders auch für die Zukunft, denn qualifizierte Menschen, die für uns arbeiten, sind immer schwieriger zu finden. Deshalb unternehmen wir große Anstrengungen im Bereich der Fort- und Ausbildung, um das hohe Niveau der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiter auszubauen. Denn sie sind es, die für das Zuhause anderer Menschen sorgen. Ein Zuhause, das mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf ist.



Modernes Personalmanagement

Ein modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen, das ist das Ziel einer Entwicklung, die wir in vielen Bereichen unseres Unternehmens angestoßen haben. Ein wichtiger Baustein bei diesem Prozess sind natürlich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, weshalb sich die Personalarbeit im vergangenen Jahr grundlegend geändert hat. Stand in den Jahren zuvor noch die rein organisatorische Umstrukturierung im Vordergrund, ging es im vergangenen Jahr vor allem um eine strategische Neuausrichtung des Bereichs Personal.

Voraussetzung dafür ist ein modernes Personalmanagement, das sich einerseits an den Bedürfnissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter orientiert, andererseits aber auch als Partner und Unterstützer des Managements versteht. Modern in dem Sinne, dass auf diese Weise den Herausforderungen einer sich immer schneller ändernden Arbeitswelt, dem demografischen Wandel und dem Anspruch einer „Work-Life-Balance“ begegnet werden kann.

Potenziale erkennen und fördern

Eine der Hauptaufgaben eines modernen Personalmanagements war die Einführung einer strukturierten Personalentwicklung. Begonnen haben wir damit bereits im Jahr 2011, im vergangenen

Jahr wurde das neue System weiter verfeinert und ausgereift. Ziel war und ist die Implementierung eines systematischen und nachvollziehbaren Beurteilungssystems für die Mitarbeitenden auf der Fach- und Führungsebene. Für sie wurden so genannte Schlüsselkriterien aufgestellt, anhand derer ihre Arbeit vergleichbar ist. Die fünf Kriterien Zielorientierung, Leistungsorientierung, Effizienz und Planung, Zuverlässigkeit sowie Innovation gelten sowohl für die Führungskräfte als auch für die Fachkräfte. Dazu kommen das Kriterium Mitarbeiterführung für die Führungskräfte und das Kriterium Spezialkenntnisse für die Fachkräfte. Zur Beurteilung dieser Kriterien haben wir ein eigenes Bewertungssystem eingeführt.

Dieses neue Beurteilungssystem hat im abgelaufenen Geschäftsjahr seine erste Bewährungsprobe bestanden. Die Erkenntnisse und Erfahrungen, die wir dabei gewinnen konnten, dienen nun dazu, weitere konzeptionelle Grundlagen zu erarbeiten, um die Personalentwicklung in diesem Bereich voranzutreiben. Ziel ist es, für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – einschließlich der Spezialisten, Potenzialträger und jungen Führungskräfte – einen transparenten Prozess umzusetzen: Auf der Basis eines jährlichen Beurteilungsverfahrens werden spezielle Maßnahmen und Angebote zur persönlichen und fachlichen Entwicklung zusammengestellt und angeboten.

Intensive Fortbildung

Eine unserer Hauptaufgaben in den kommenden Jahren ist es, qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter langfristig zu binden und ihnen eine interessante und abwechslungsreiche Perspektive zu bieten. Neben der Personalentwicklung standen daher Weiterbildungsmaßnahmen wieder ganz oben auf der Agenda. Wie im Vorjahr haben wir dafür rund 300.000 Euro ausgegeben. Ein im Vergleich zu anderen Unternehmen beeindruckender Betrag, der den hohen Stellenwert der Mitarbeiterqualifizierung in unserem Hause widerspiegelt.



Eine Ausbildung, die sich sehen lassen kann

Ein weiteres Standbein für eine qualifizierte Belegschaft ist und bleibt eine hochwertige Ausbildung. Auch auf diesem Feld haben wir im vergangenen Jahr wieder zahlreiche Anstrengungen unternommen. Zehn junge Menschen befanden sich zum Jahresende in einer Ausbildung bei der GAG, dazu kamen drei weitere, die im Rahmen einer Verbundausbildung bei uns eingesetzt waren. Für die Ausbilderinnen und Ausbilder in den einzelnen Abteilungen wurden intensive Workshops durchgeführt, um den Austausch zu fördern und neue Erfahrungen zu vermitteln. Eine Maßnahme, die die Qualität der Ausbildung weiter gesteigert hat. Und dass diese Qualität auch höchsten Ansprüchen genügt, haben wir im vergangenen Jahr wieder eindrucksvoll unter Beweis gestellt.



Bei der Bestenehrung der IHK Bonn wurde einer unserer Absolventen als Landesbester im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann ausgezeichnet. Eine Ehrung, über die wir uns sehr freuen und die wir nicht zum ersten Mal entgegennehmen konnten. Auch die übrigen vier Mitstreiterinnen und Mitstreiter des Abschlussjahrgangs 2012 absolvierten erfolgreich ihre Prüfung zum Immobilienkaufmann beziehungsweise zur Immobilienkauffrau.



Beständigkeit und Engagement

Im Durchschnitt sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter rund elf Jahre im Unternehmen tätig. Das zeigt eine große Beständigkeit beim Personal. Der Anteil der Frauen beläuft sich auf 48 Prozent, das Durchschnittsalter war mit 45 Jahren im Vergleich zum Vorjahr konstant. Soziales Miteinander, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf oder das schon erwähnte Gleichgewicht von Beruf und Leben, die so genannte Work-Life-Balance – das alles sind Themen, die auch bei uns mehr und mehr Raum einnehmen und mit denen wir uns auf verschiedenen Ebenen beschäftigen. Durch eine große Zahl verschiedener Teilzeitarbeitsmodelle ist es mittlerweile möglich, Kindererziehung und Berufstätigkeit in Einklang zu bringen. Modelle, von denen immer mehr Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Gebrauch machen.

Ihr soziales Engagement stellen die Beschäftigten regelmäßig durch die Teilnahme am „Kölner Freiwilligentag“ unter Beweis, wenn sie den Schreibtisch gegen Hammer, Schaufel oder Säge eintauschen. Im vergangenen Jahr waren die Kolleginnen und Kollegen einen Tag lang bei „Amaro Kher“, einem Kindergarten- und Schulprojekt für

Eine Mischung aus erfahrenen, langjährigen Mitarbeitenden und jungen, engagierten Kolleginnen und Kollegen sorgt für Fachwissen und gutes Betriebsklima.



Romakinder, in der Kölner Innenstadt im Einsatz. Viele neue Eindrücke nahmen sie von dieser Tätigkeit mit, die auch im Berufsalltag nachwirken.

Zusammenhalt nach Feierabend

Das gute Arbeitsklima zeigt sich immer wieder an den gemeinsamen Aktivitäten nach Dienstschluss. Bei der Karnevalsparty – der „GAG Jeckenfarm“ – und beim Sommerfest im Sportmuseum feierten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gemeinsam, mit und ohne Kostüm. Bei Gesprächen abseits des Arbeitsalltags und der betrieblichen Routine werden Kontakte geknüpft und Beziehungen gepflegt, was zum Zusammenhalt der Beschäftigten beiträgt und von der



Unternehmensführung stark unterstützt wird. Auch bei sportlichen Aktionen kommen die Kolleginnen und Kollegen regelmäßig zusammen. Bei mehreren Fußballturnieren zeigten unsere Kicker Spielübersicht, Ballbeherrschung und Torgefährlichkeit, und beim traditionellen Drachenbootrennen der Wohnungswirtschaft – dem „WoWi-Cup“ in Gelsenkirchen – hat ein Team der GAG teilgenommen und nach einem Sieg im Vorlauf erstmals das Finale erreicht.

Teamgeist beim Freiwilligentag, im Fußballfieber und beim Laufftreff.



Gesundheit wird großgeschrieben

Der zunehmenden Bedeutung einer gesunden Lebensweise wird auch in unserem Unternehmen verstärkt Rechnung getragen. Ein eigenes Gesundheitsteam – bestehend aus Martina Richter, Sarah Trester, Vera Thielicke und Gabriele Sapin – organisiert und koordiniert verschiedene Angebote und Aktionen, um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an das Thema heranzuführen.

Nach einer Bedarfsanalyse und der Aufstellung verschiedener Ziele – etwa Steigerung des Wohlbefindens, der Gesundheit, der Arbeitsmotivation, des Leistungsvermögens und des Betriebsklimas – wurden erste Ideen entwickelt und umgesetzt. So haben wir eine Kooperation mit einem Fitnessstudioverbund vereinbart, die allen Mitarbeiterinnen

und Mitarbeitern verschiedene Möglichkeiten des Trainings und der Prävention bietet – an unterschiedlichen Orten und zu unterschiedlichen Zeiten. Derzeit nutzen 125 Kolleginnen und Kollegen, nahezu ein Drittel der Belegschaft, dieses Angebot.

Am „Gesundheitstag“ gab es umfangreiche Informationen unter anderem zu Rauchentwöhnung, Körperfett und Stressbewältigung, und beim wöchentlichen Laufftreff unter professioneller Anleitung steigern die Teilnehmenden regelmäßig Kondition und Wohlbefinden. Dafür werden auch individuelle Trainingspläne ausgearbeitet.



Das GAG-Gesundheitsteam bringt Bewegung in den Arbeitsalltag. Fast ein Drittel der Belegschaft nutzt die unterschiedlichen Angebote.

A close-up photograph of a person's hand and forearm in a vibrant red suit jacket, gripping a polished metal railing. The person is looking out a window, with a blurred outdoor scene of trees and buildings visible in the background. The lighting is bright, suggesting a sunny day.

„Zahlen sind unbestechlich. Und unsere
Zahlen zeigen es ganz eindeutig:
Wir rechnen nicht nur mit der Zukunft,
wir sind auch vorbereitet für die Zukunft.“
Olaf Kühle, Mitarbeiter Controlling

GAG Immobilien AG in 2012

STABILE GRUNDLAGE FÜR DIE ZUKUNFT

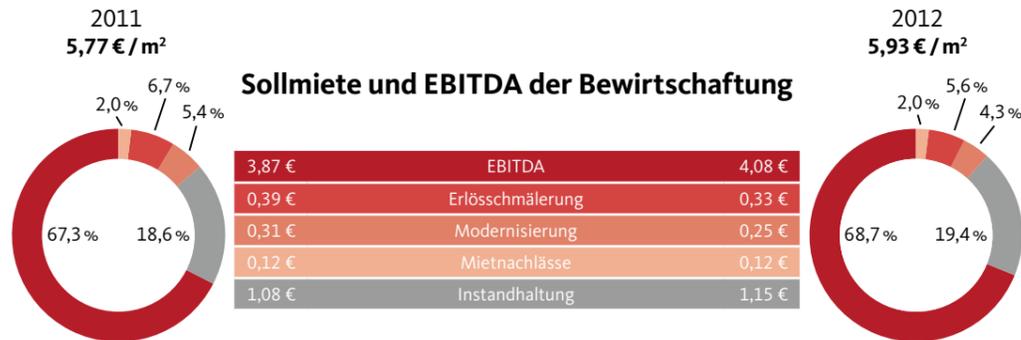
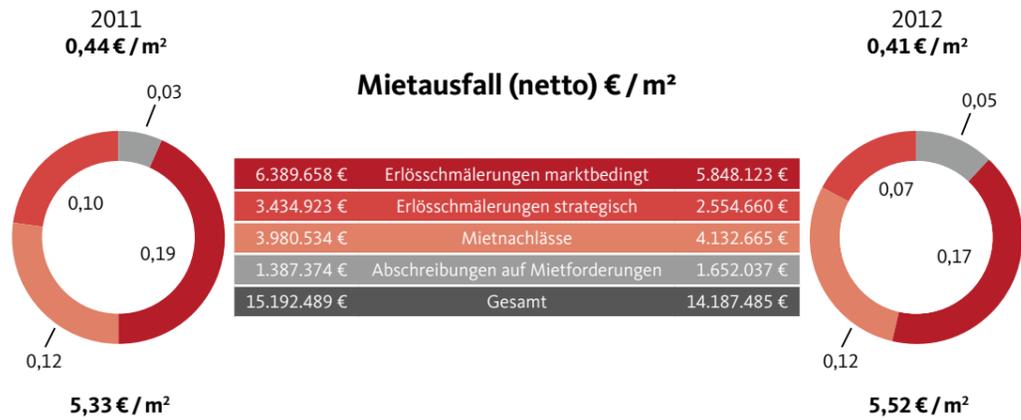
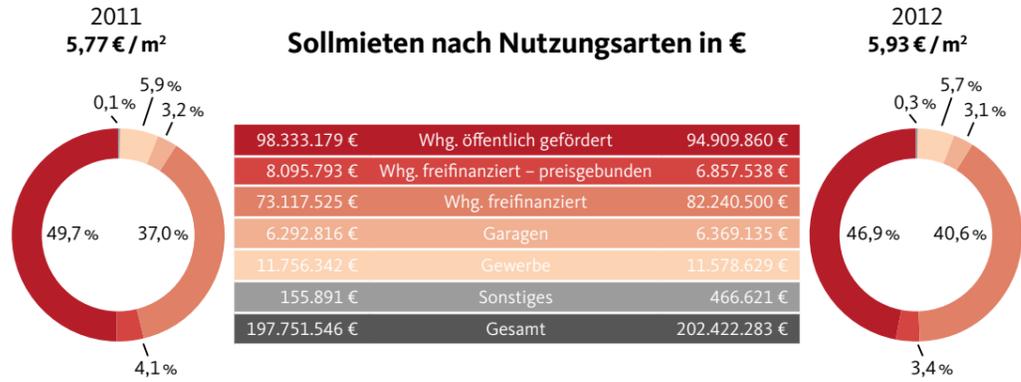
Wie die Zukunft aussehen kann, das haben wir mit Bildern und mit Worten auf den vorangegangenen Seiten gezeigt. Damit diese Zukunft aber auch umgesetzt werden kann, bedarf es eines stabilen Fundaments. Und wie stabil und tragfähig das Fundament bei der GAG derzeit ist, das können wir mit Zahlen untermauern. In den Lageberichten des GAG Konzerns und seiner Gesellschaften ist die positive Entwicklung in fast allen Bereichen des Unternehmens aufgeführt. Wir haben erneut den Trend der vergangenen Jahre fortgesetzt und können aus einer erfolgreichen Gegenwart in eine positive Zukunft schauen.

Ermittlung des FFO Funds from Operations

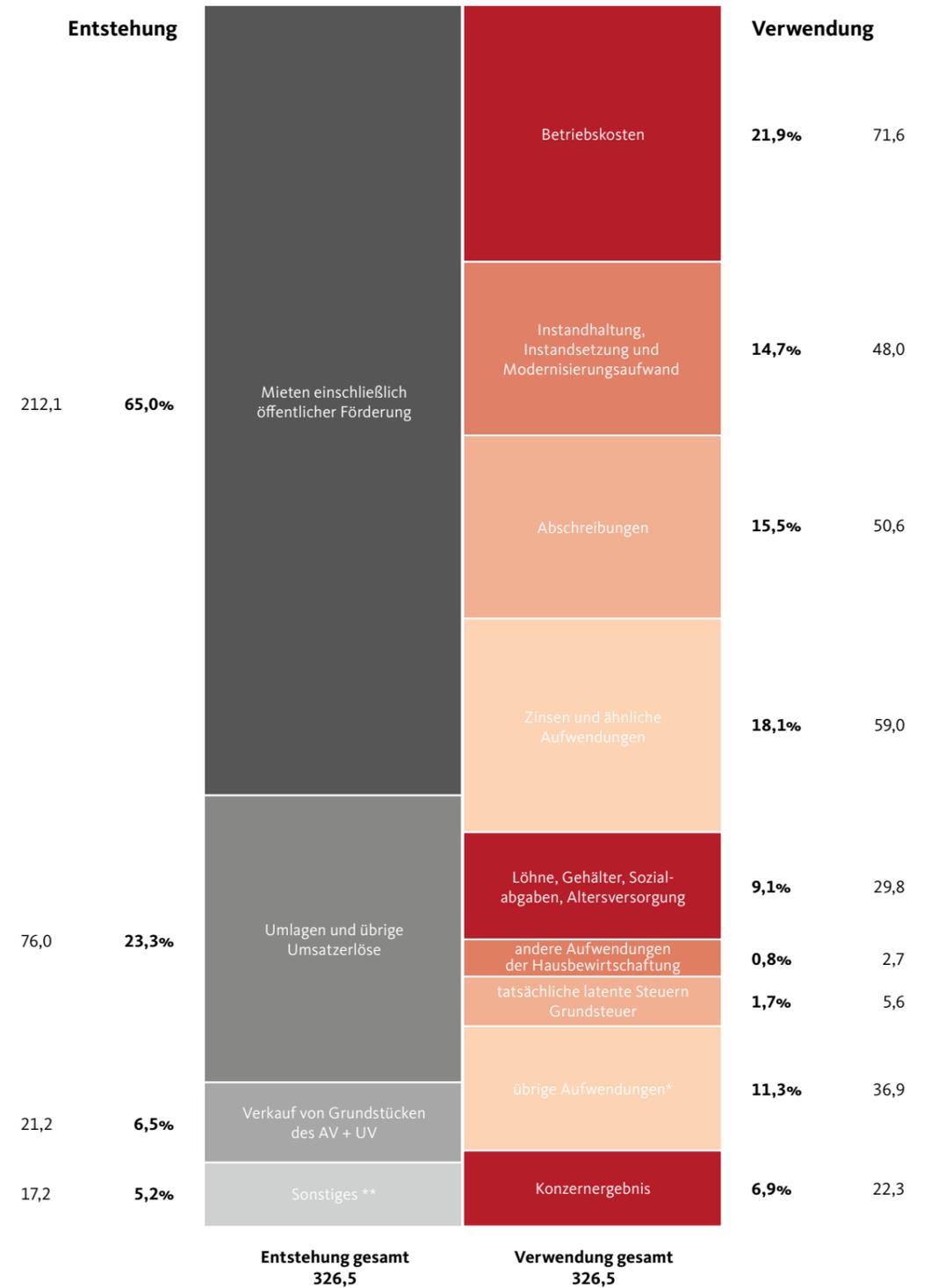
2011		2012
25.039	Konzernergebnis vor Steuern	20.227
53.392	+ Abschreibungen	50.615
15.195	- Veräußerungserlöse	12.833
63.236	FFO	58.009
3,78	FFO je Aktie in €	3,47

Ermittlung des NAV Net Asset Value

2011		2012
2.238.721	Aktiva	2.243.258
2.120.476	- Renditeliegenschaften	2.114.165
3.290.222	IAS 40 Wert	3.718.840
1.953	- Immaterielle Vermögenswerte	1.206
19.174	- Latente Steuern	22.310
81.722	- Minderheitenanteile am Eigenkapital	82.836
1.774.507	- Fremdkapital	1.774.448
1.531.111	NAV	1.967.133
87,58	NAV je Aktie in €	117,58



Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung in Million Euro



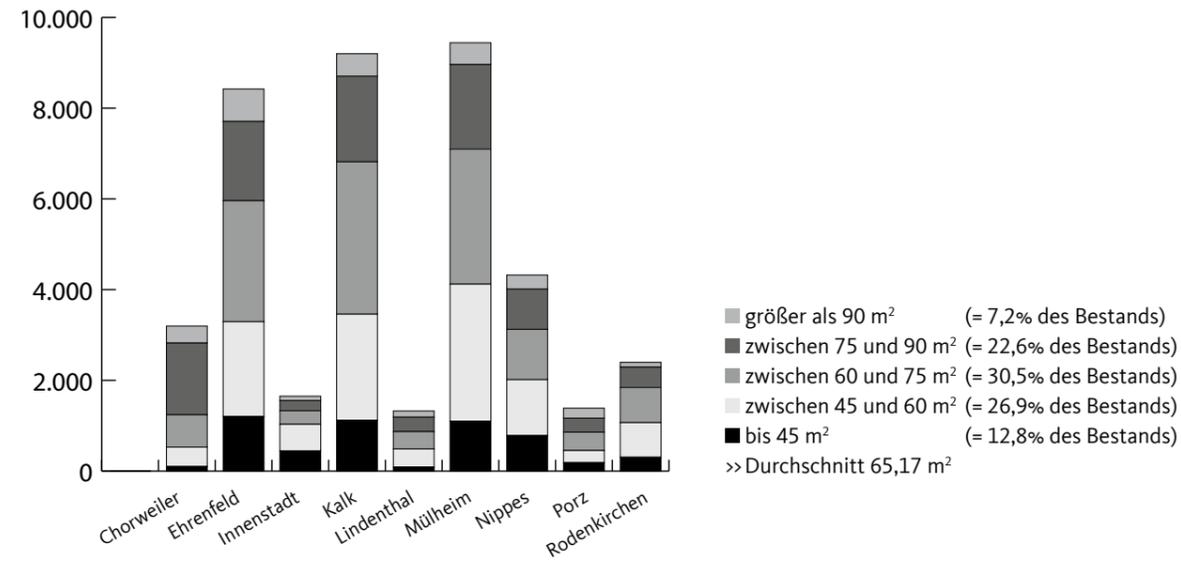
* Übrige Aufwendungen beinhalten: Verkaufsgrundstücke, Verkauf aus d. AV, andere LuL sonst., betriebl. Aufw.
 ** Sonstiges beinhaltet u. a.: Sonst. betriebl. Erträge, Bestandsveränderungen

Übersicht GAG Bestand

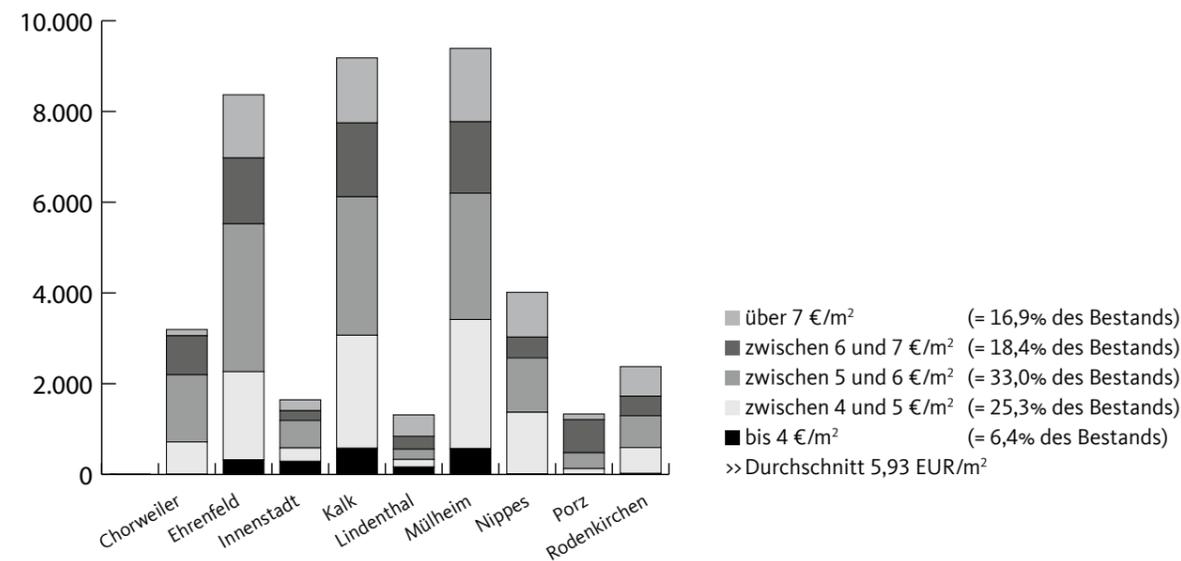
Der Bestand der GAG verteilt sich im Stadtgebiet Köln und hat seinen Schwerpunkt in den Stadtbezirken Ehrenfeld, Kalk und Mülheim. Der vorwiegende Teil der Wohnungen verteilt sich auf Zwei-bis Drei-Raum-Wohnungen und Größen zwischen 45 und 75 m².

Mehr als die Hälfte des Bestands ist öffentlich gefördert beziehungsweise unterliegt Mietpreisbindungen. Die Kaltmieten liegen gegenüber dem Markt im überwiegenden Teil des Bestands niedriger.

Wohnungsgrößen

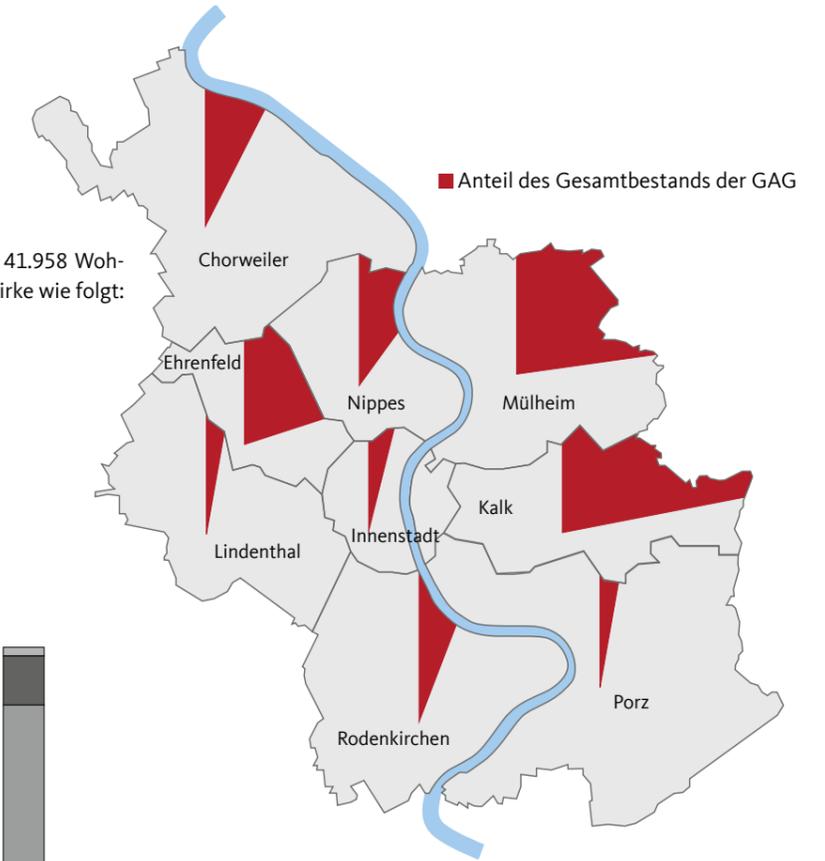


Quadratmeterpreise

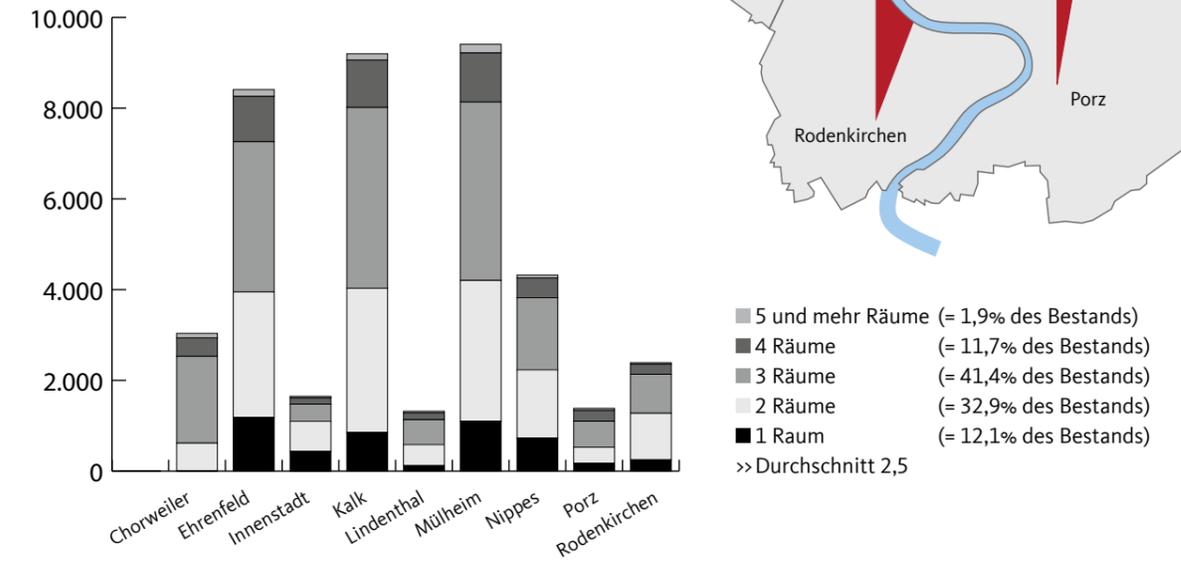


Die GAG verwaltet einen Gesamtbestand von 41.958 Wohnungen in Köln. Er verteilt sich auf die Stadtbezirke wie folgt:

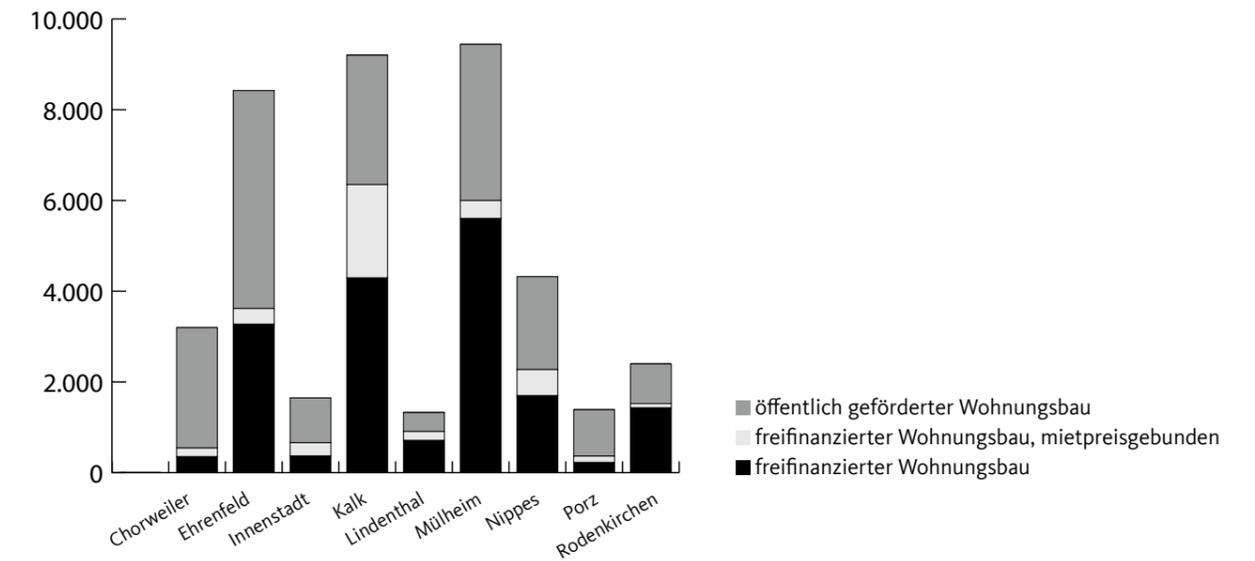
Chorweiler:	3.197	Ehrenfeld:	8.423
Innenstadt:	1.648	Kalk:	9.201
Lindenthal:	1.325	Mülheim:	9.442
Nippes:	4.322	Porz:	1.387
Rodenkirchen:	2.397		



Anzahl Räume



Finanzierung



1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

1.1.1 Geschäftstätigkeit

Bezahlbaren Wohnraum in einem attraktiven Baubestand – das bietet die GAG Immobilien AG ihren Kunden seit der Gründung am 18. März 1913. Damit kommt sie seit ihrer Gründung dem satzungsgemäßen Auftrag nach, breite Schichten der Kölner Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen. Schwerpunkt der Konzernstätigkeit ist die Bewirtschaftung von rund 42.000 eigenen und 4.000 fremden Wohnungen. Die technische und kaufmännische Verwaltung des Bestandes ist in fünf Kundencentern mit zehn Geschäftsstellen in ganz Köln aufgeteilt. Dazu kommt die Hauptverwaltung in Köln-Braunsfeld. Neben der Vermietung verkauft die GAG auch Wohnungen im Rahmen des Projekts „Mieter werden Eigentümer“ sowie vereinzelt Wohnungen und Häuser im Streubesitz. Auf eigenen und auf erworbenen Grundstücken ist das Unternehmen als Bauträger im Kölner Stadtgebiet tätig und somit nachhaltig in der Stadtentwicklung aktiv.

Verantwortliches Handeln – nach außen und nach innen – ist für die GAG ein hohes Gut. Mit umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsprogrammen passt das Unternehmen seinen Wohnungsbestand permanent dem aktuellen Standard an, um die Spitzenposition auf dem Kölner Wohnungsmarkt weiter zu festigen. Neben hohen Anforderungen an die Bauqualität gehört dazu auch der Einsatz ökologisch nachhaltiger Techniken, die zur Energieeinsparung und zur CO₂-Reduzierung beitragen. Ein kompetentes Sozialmanagement ist ein weiterer Faktor, um die Werthaltigkeit des Unternehmens zu steigern. Zum verantwortlichen Handeln gehört aber auch eine soziale Unternehmenskultur, der sich die GAG in besonderem Maße verpflichtet fühlt.

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

1.1.2 Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2012 umfasste der GAG Konzern unverändert die Gesellschaften

GAG Immobilien AG (GAG, börsennotiert)
 Grund und Boden GmbH (Grubo)
 GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA)
 GAG Servicegesellschaft mbH (GAG SG)
 Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG (M GAG)
 modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

Die GAG Immobilien AG (GAG) ist das Mutterunternehmen der GAG Unternehmensgruppe und ist das führende Unternehmen auf dem Kölner Wohnungsmarkt mit Sitz in Köln.

Zwischen der GAG und den vorgenannten Gesellschaften bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit Ausnahme der mk und der M GAG. Bei Letzterer ist die GAG alleinige Kommanditistin. Sie wird als Zweckgesellschaft in den Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS)

einbezogen. Darüber hinaus ist die GAG indirekt über die Grubo an der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (assoziiertes Unternehmen) beteiligt.

Die GAG, die Grubo und die M GAG halten im Wesentlichen den Mietwohnungsbestand des Konzerns. Das Bauträgergeschäft wird über die GBA und die GAG abgewickelt. Zur Gestaltung einer Sale-and-lease-back-Transaktion in 2003 wurde die GAG SG gegründet und die Beteiligung an der M GAG erworben. Es ist beabsichtigt, der GAG SG einen neuen Wirkungsrahmen zu geben und hier neben der Hausbewirtschaftung auch sonstige Dienstleistungen anzubieten.

Der Vorstand der GAG besteht seit dem 1. Januar 2010 aus drei Mitgliedern, die gleichzeitig auch die Geschäftsleitung aller weiteren Gesellschaften des Konzerns mit Ausnahme der M GAG und der mk ausüben. Ein Mitglied des Vorstandes übt die Funktion des Vorstandsvorsitzenden aus. Entsprechend wird das Management der vorgenannten Konzerngesellschaften von der GAG übernommen.

1.2 Steuerungssystem

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

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

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

1.3 Forschung und Entwicklung

Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten werden im Unternehmensverbund nicht selbstständig mit eigenem Personal durchgeführt. Es bestehen jedoch vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, aus denen heraus Innovationen des Marktes für die Weiterentwicklung des Unternehmens und seiner Produkte genutzt werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der Nutzung von energetischen Neuerungen und Technologien, die die Einsparungen von Energie zur Folge haben, und in der Entwicklung von Konzepten zur genauen Zielgruppenansprache im Sozialmanagement und bei der Entwicklung von zukünftigen Wohnformen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

mietpreisgebundenen Wohnraum sollen zukünftig die neuen Förderrichtlinien des Landes NRW mit verbesserten Zinskonditionen und höheren Einstandsmieten sorgen.

Die Angebotsmieten in Köln erhöhen sich vom ersten Halbjahr 2011 auf das erste Halbjahr 2012 im Median um 3,9% auf 8,85 EUR/m². Dabei ist auffällig, dass die Lage eindeutig stärker über die Miethöhe entscheidet als die Baualtersklasse. Der Mietspiegel stieg im Vergleich zu den Angebotsmieten in den letzten zwei Jahren nur sehr moderat, im Schnitt über alle Baualters- und Ausstattungsklassen um zirka 0,6% p.a. Zudem öffnet sich die Preisschere zwischen den günstigen Lagen und den hochpreisigen, linksrheinischen innerstädtischen Standorten weiter. Es ist absehbar, dass sich die Mieten bei einem weiteren Zustrom an neuen Einwohnern und einem anhaltenden Druck auf den Kölner Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren weiter nach oben bewegen. Für den Teilmarkt des geförderten Mietwohnungsbaus ist die Situation auf Grund des genannten Rückgangs von verfügbarem subventioniertem Wohnraum als besonders angespannt anzusehen.

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

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

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

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment der Unternehmensgruppe, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2012 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl		Anzahl	
	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.12.2012	46.388	3.014 Tsd. m ²	773	133 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	41.958	2.734 Tsd. m ²	637	110 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.430	280 Tsd. m ²	136	23 Tsd. m ²

Der fremdverwaltete Bestand umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch die Immobilienverwaltung für Dritte. Das Portfolio liegt nahezu ausschließlich im Stadtgebiet von Köln. Mit der Verwaltung über fünf Kundencenter wird ein unmittelbarer Mieterkontakt mit hoher Servicequalität erreicht.

Der Unternehmensverbund verzeichnete in 2012 Umsätze aus Sollmieten von EUR 202,4 Mio. (Vorjahr: EUR 197,8 Mio.).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg zum 31. Dezember 2012 um 2,77% auf EUR 5,93 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,16 je m² Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 14.187 (Vorjahr: TEUR 15.193) abzusetzen, die sich wie folgt auflgliedern:

	2011		2012		Veränderung Δ %
	TEUR	Quote	TEUR	Quote	
Mietausfall					
Sollmieten	197.752	100%	202.422	100%	2,36%
Erlösschmälerungen (ohne Umlagen)	9.825	4,97%	8.403	4,15%	-14,47%
Mietnachlässe	3.981	2,01%	4.132	2,04%	3,79%
Wertminderungen auf Forderungen aus Vermietung	1.387	0,70%	1.652	0,82%	19,10%
Summe Mietausfall	15.193	7,68%	14.187	7,01%	-6,62%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31. Dezember 2012 EUR 5,52 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 31. Dezember 2011: EUR 5,33 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um 3,56% über dem Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

	Stichtag 31.12.2011		Stichtag 31.12.2012		Veränderung Δ %
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote	
Wohnungsleerstand					
Gesamt davon	1.970	4,68%	1.163	2,77%	-40,96%
wegen Baumaßnahmen	578	1,37%	374	0,89%	-35,29%
wegen Abrissmaßnahmen	203	0,48%	5	0,01%	-97,53%
wegen Verkauf	58	0,14%	49	0,12%	-15,51%
aus sonstigen Gründen	238	0,57%	237	0,56%	-0,42%
nachfragebedingt	893	2,12%	498	1,19%	-44,23%

Von den 498 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2012 leer standen, konnten für 129 Wohnungen (Vorjahr: 250 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 369 Wohnungen (Vorjahr: 643 Wohnungen) mit einer Quote von 0,88% (Vorjahr: 1,53%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2012 betrug 6,99% (Vorjahr: 7,63%).

Die Mietausfallquote wurde zum einen durch den Erstvermietungsprozess von insgesamt 352 Neubauwohnungen, zwei Wohngruppen, zwei Gewerbeobjekten und 105 Stellplätzen leicht verbessert. Auch wird das Ergebnis von zum Abriss beziehungsweise zur Großmodernisierung vorgesehenen Beständen belastet. Für die Unterbringung der von diesen Maßnahmen betroffenen Mieter werden Wohnungen frei gehalten. Auch führten die Bemühungen, Wohngebiete mit problematischen Belegungsstrukturen durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu erhöhten Mietausfällen auf Grund von Leerstand in diesen Gebieten.

Um den Wohnungsbestand der Konzerngesellschaften nachhaltig vermietbar zu halten beziehungsweise den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen, investiert der Unternehmensverbund bereits seit einigen Jahren umfangreich in seinen Bestand und setzte im Geschäftsjahr sein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm

fort. Im Berichtsjahr befanden sich 973 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten in der Modernisierungsdurchführung, von denen 549 Wohnungen und 18 Gewerbeeinheiten fertig gestellt wurden. Für 2013 ist der Baubeginn für 341 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit geplant. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten sind das Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von isolierverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen. Hierbei haben die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und deren technische Anforderung Priorität.

Im Berichtsjahr wurden für die Erhaltung des Hausbesitzes im Rahmen der Instandhaltung, ohne Großmodernisierungsanteile, TEUR 40.591 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 14 je m² Wohn-/Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 7.361 beziehungsweise zirka EUR 3 je m² Wohn-/Nutzfläche betrugen die Instandhaltungskosten TEUR 47.952 (Vorjahr: TEUR 47.598) beziehungsweise zirka EUR 17 je m² Wohn-/Nutzfläche.

Der Nachfragesituation im Kölner Stadtgebiet, insbesondere nach preiswertem Wohnraum, wird die Unternehmensgruppe mit einem abgestimmten Neubauprogramm Rechnung tragen. Eine besondere Rolle werden hierbei Maßnahmen auf konzerneigenen Grundstücken spielen. Hier wird durch den Abriss nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz mit anschließendem Neubau oder durch Nachverdichtung neuer, den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechender Wohnraum entstehen.

Im Geschäftsjahr konnten aus Neubaumaßnahmen 352 Wohnungen, zwei Wohngruppen, zwei Gewerbeeinheiten und 105 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Von den 549 fertig gestellten modernisierten Wohneinheiten waren 169 Einheiten im entmieteten Zustand, von denen teilweise Wohnungen aus dem Wohnungsbestand entfernt wurden. Zum Stichtag 31.12.2012 konnten 50 Einheiten der Neuvermietung zugeführt und in den Bestand übernommen werden.

Bestandsübergang Wohnungen	2008	2009	2010	2011	2012
Neubau*	469	632	495	529	354
Modernisierung**	1.640	878	793	83	50

*Bis 2010 wurde Neubau mit Fertigstellung ausgewiesen, ab 2011 als Bestandsübergang.

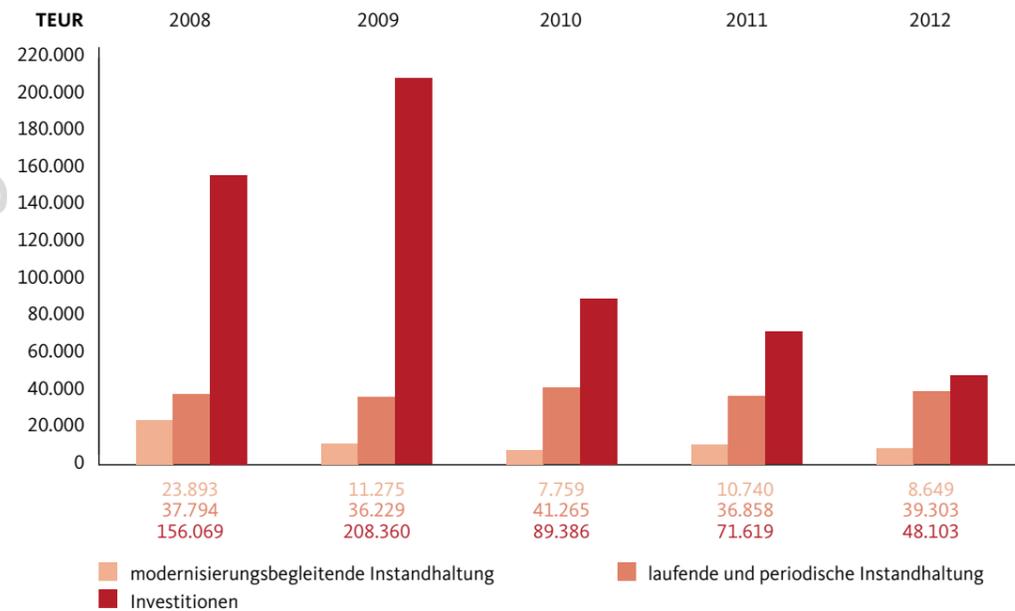
**Bis 2011 wurde Modernisierung mit Fertigstellung ausgewiesen, ab 2012 als Bestandsübergang.

Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben der Unternehmensgruppe umfassten zum Jahreswechsel 580 Wohnungen, eine Wohngruppe, zwei Gewerbeeinheiten und 221 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. Im Wesentlichen werden die Bauvorhaben auf Grundstücken der GAG Unternehmensgruppe errichtet, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz abgerissen wird.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen erfolgt in der Regel mit öffentlichen beziehungsweise nicht öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes in den Einkommensgruppen A und B, der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Eigenkapital. Mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnungsbaumittel unterliegen die Wohnungen, je nach Förderungsprogramm, einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und/oder Belegungsbindung von 10-15 Jahren.

Insgesamt betrugen die gesamten Investitionen in die Investment Properties und das Sachanlagevermögen, die im Wesentlichen den Neubau, den Ankauf und die Modernisierung von Immobilien sowie technische Anlagen betreffen, TEUR 48.103 und lagen damit um TEUR 23.516 niedriger als im Vorjahr.

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



2.2.2 Bestandsverkäufe

Das im Jahr 2003 gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ trug in seinem zehnten Jahr wiederum wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Es konnten 167 Einheiten (Wohnungen) mit Kaufpreisen von TEUR 13.534 erfolgswirksam veräußert werden.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus der Privatisierung	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl Einheiten	308	282	228	182	167
Wohnfläche (m²)	19.148	16.519	13.733	11.333	9.954
Erlöse (TEUR)	24.700	21.759	18.333	15.296	13.534
	EUR 1.290/m²	EUR 1.317/m²	EUR 1.335/m²	EUR 1.350/m²	EUR 1.360/m²

Von den 3.864 Wohnungen im Programm wurden bis zum Ende des Berichtsjahres 2.526 Wohnungen vorzugsweise an Mieter erfolgswirksam veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 65,4% und einem Erlös von insgesamt EUR 207,6 Mio. In 87% der privatisierten Objekte ist die GAG somit nicht mehr Mehrheitseigentümerin.

Die aus diesem Programm erwirtschafteten Erlöse haben im Berichtsjahr und 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 Mieterkäufer.

Des Weiteren wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ elf Einheiten (Vorjahr: 56 Einheiten) und 30 Tiefgaragenplätze mit insgesamt 1.325,35 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 3.214,20 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 2.838 (Vorjahr: TEUR 4.921) veräußert. Zusätzlich wurden Grundstücke zu Kaufpreisen in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 107) verkauft.

2.2.3 Bauträgergeschäft

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Verträge für 71 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 18,8 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 50 Einheiten erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 21 Einheiten zuzüglich der 15 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte – insgesamt 36 Kaufverträge –, sowie der Verkauf von 18 Tiefgaragenplätzen trugen mit Erlösen von EUR 8,2 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	2008		2009		2010		2011		2012	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	83	21.306	93	23.231	55	11.731	23	3.927	18	3.439
Grubo Baubetreuung	31	6.138	0	0	0	0	0	0	0	0
GBA	11	2.586	19	6.746	2	547	36	9.626	18	4.764
Summe	125	30.030	112	29.977	57	12.278	59	13.553	36	8.203

Mit der Errichtung von 30 Einfamilienhäusern sowie 18 Stellplätzen in Köln-Merheim wurde im Geschäftsjahr begonnen. Des Weiteren wurde eine Maßnahme in Köln-Merheim mit insgesamt 17 Einfamilienhäusern und Stellplätzen fertig gestellt.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

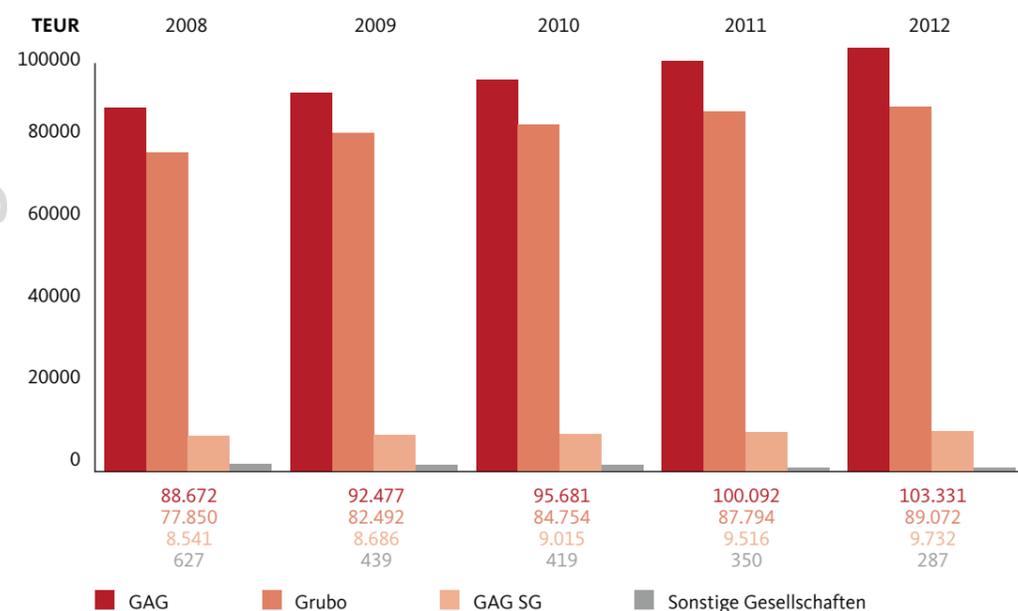
2.3.1 Ertragslage

Über die Ertragslage wird im Folgenden segmentbezogen berichtet.

Die Sollmieten, als wichtigste Ertragsposition im Segment Immobilienbewirtschaftung, haben sich im Berichtsjahr im Konzern von TEUR 197.752 um TEUR 4.670 auf TEUR 202.422 erhöht. 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. Eine Verminderung des Mietsolls erfolgte im Wesentlichen auf Grund der Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie durch den Abverkauf von Beständen. Die umlagefähigen Betriebskosten erhöhten sich von TEUR 76.021 um TEUR 478 auf TEUR 76.499. Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von TEUR 14.187 (Vorjahr: TEUR 15.193), bestehend aus Erlösschmälerungen wegen Leerstand von TEUR 8.403 (Vorjahr: TEUR 9.825), Mietnachlässen von TEUR 4.132 (Vorjahr: TEUR 3.981) und den Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 1.652 (Vorjahr: TEUR 1.387), abzuziehen. Ferner sind die Erlösschmälerungen auf Betriebskostenumlagen von TEUR 2.916 (Vorjahr: TEUR 3.437) abzusetzen. Weitere Erlöse werden aus Aufwendungsbeihilfen und -zuschüssen in Höhe von TEUR 295 (Vorjahr: TEUR 549) und anderen Erlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 4.481 (Vorjahr: TEUR 4.533) erzielt.

Die Zinssubventionen als Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von TEUR 19.832 (Vorjahr: TEUR 19.229) werden in der Position Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen, so dass sich in diesem Bereich Gesamterlöse von TEUR 288.078 (Vorjahr: TEUR 280.842) ergeben. Die Höhe der Zinssubventionen ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem vergünstigten Förderzinsaufwand und dem Zinsaufwand, der sich bei nur marktüblicher Finanzierung ergeben hätte.

Sollmieten der Konzerngesellschaften



Das EBITDA aus der Immobilienbewirtschaftung steigerte sich um TEUR 3.317 auf TEUR 139.729 (Vorjahr: TEUR 136.412). Wesentlich beeinflusst wurde diese Ergebnisentwicklung von den vorgenannten Erlössteigerungen um TEUR 7.050. Die gesamten Aufwendungen, die diesem Segment zuzuordnen sind, erhöhten sich um TEUR 3.276 auf TEUR 159.056 (Vorjahr: TEUR 155.780). Das Segmentergebnis fällt um TEUR 2.011 besser als geplant aus.

Das Segment Bestandsverkäufe wird im Wesentlichen durch das Programm „Mieter werden Eigentümer“ geprägt. Darüber hinaus wird hier auch der Verkauf von Streubesitz ausgewiesen. Mit TEUR 11.658 liegt das Segment-EBITDA um TEUR 2.040 unter dem Vorjahreswert in Höhe von TEUR 13.698. Im Plan-Ist-Vergleich übersteigt das EBITDA der Bestandsverkäufe den Planwert von TEUR 7.484 um TEUR 4.174. Die höhere Anzahl der Bestandsverkäufe, insbesondere aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ hat zu der positiven Planabweichung geführt.

Das EBITDA aus dem Bauträgergeschäft reduzierte sich im Konzern insgesamt um TEUR 3.441 auf TEUR -633 (Vorjahr: TEUR 2.808). Im Wesentlichen resultiert die Verschlechterung aus geringeren Umsätzen. Das Segmentergebnis fällt insgesamt um TEUR 758 geringer aus als geplant.

Im Zentralbereich werden die nicht direkt zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen geführt. Es handelt sich hierbei insbesondere um Zuwendungen an Arbeitnehmer und sonstige betriebliche Aufwendungen. Das Segment-EBITDA beträgt TEUR -22.018 und liegt um TEUR 2.237 unter dem Vorjahreswert von TEUR -19.781. Gegenüber dem Planwert von TEUR -23.258 liegt eine Unterschreitung um TEUR 1.240 vor.

Die Summe aus der Segmentberichterstattung weist ein EBITDA von TEUR 128.736 (Vorjahr: TEUR 133.137) aus und ist direkt auf das EBITDA des Konzerns in Höhe von TEUR 128.736 (Vorjahr: TEUR 133.137) überzuleiten. Im Plan-Ist-Vergleich unterschreiten die Ist-Umsätze des Konzerns in Höhe von TEUR 299.212 die geplanten Umsätze von TEUR 302.209 um TEUR 2.997. Ursächlich hierfür sind einerseits die geringeren Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken, andererseits geringere Umsätze aus Lieferungen und Leistungen, die durch eine zeitliche Verschiebung einer geplanten Erschließungsmaßnahme entstanden sind. Der geplante Materialaufwand in Höhe von TEUR 147.396 wurde um TEUR 4.536 deutlich unterschritten, so dass trotz planüberschreitenden Abweichungen unter anderem bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in

Höhe von TEUR 1.780 das geplante Konzern-EBITDA in Höhe von TEUR 122.069 um TEUR 6.667 deutlich überschritten werden konnte.

Die planmäßigen Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, haben sich um TEUR 1.786 von TEUR 47.390 auf TEUR 49.176 erhöht. Diese Steigerung ist auf die umfangreiche Investitionstätigkeit zurückzuführen. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 1.439 (Vorjahr: TEUR 6.002) vorgenommen. Es mussten Wertberichtigungen auf Buchwerte von Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 101 vorgenommen werden, um sie aktuellen Marktwerten anzupassen, außerdem waren Wertberichtigungen für Abrissobjekte in Höhe von 1.322 erforderlich. Die Abschreibungen fielen insgesamt gegenüber dem Planwert von TEUR 51.208 um TEUR 593 geringer aus.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um TEUR 3.092 auf TEUR 57.752 (Vorjahr: TEUR 54.660). Dies wurde zum einen durch steigende Finanzierungsaufwendungen im Zusammenhang mit der umfangreichen Investitionstätigkeit verursacht, zum anderen führte die Aufzinsung im Rahmen der Darlehensbewertung zu einem erhöhten Zinsaufwandsausweis. Gegenüber der Planung von TEUR 60.936 fällt das Finanzergebnis um TEUR 3.184 besser aus.

Der tatsächliche Steueraufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 168 (Vorjahr: TEUR 718). Aus dem Aufbau der aktiven Steuerlatenzen ergab sich ein Ertrag von TEUR 2.285 (Vorjahr: TEUR -4.139). Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter Ziffer 4.11 verwiesen. Der Konzern beendet das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis von TEUR 22.344 (Vorjahr: TEUR 20.181). Damit wird das geplante Konzernergebnis um TEUR 12.679 übertraffen. Konzernfremden Gesellschaftern steht ein Gewinnanteil von TEUR 2.595 (Vorjahr: TEUR 1.474) zu. Nach Hinzurechnung des Gewinnvortrags von TEUR 13.532 (Vorjahr: TEUR 19.686) beträgt der Konzernbilanzgewinn TEUR 33.282 (Vorjahr: TEUR 38.393). Die Eigenkapitalrendite (vor Steueraufwendungen) liegt damit bei 4,3% (Vorjahr: 5,4%).

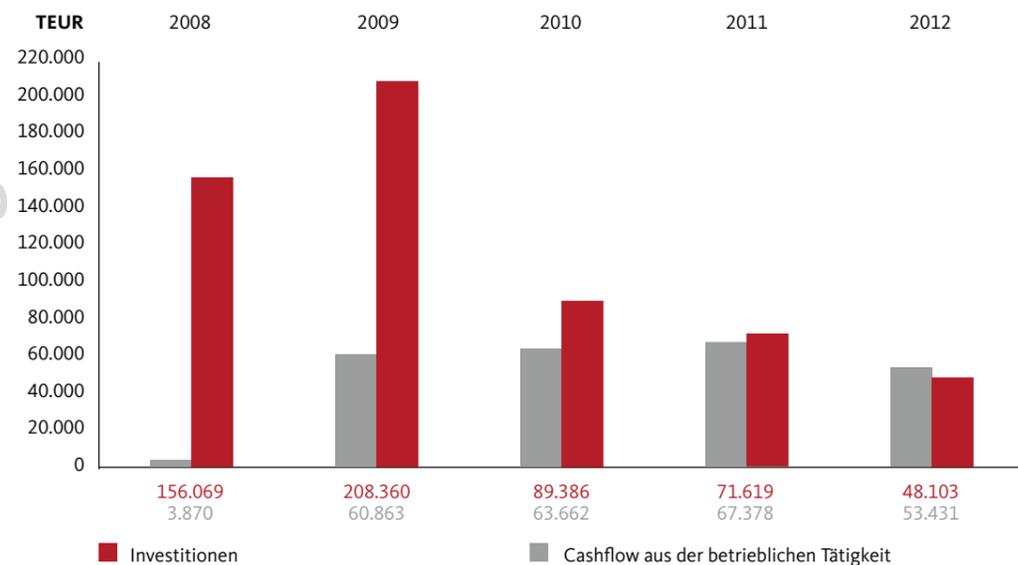
Eigenkapital- und Umsatzrendite	2012	2011
Konzernergebnis vor Steueraufwendungen (TEUR)	20.227	25.039
Eigenkapitalrendite (in %)	4,3	5,4
Umsatzrendite (in %)	6,8	8,4

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsbereitschaft gesichert. Die Ziele des Finanzmanagements bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität sowie in der Optimierung des Zinsergebnisses. Das Finanzmanagement der GAG umfasst im Wesentlichen das Cash- und Liquiditätsmanagement sowie das Management der Zinsänderungsrisiken. Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Unternehmens werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Kurzfristige Finanzierungen werden nur begrenzt im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -optimierung aufgenommen. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch Kreditlinien ausreichend gesichert.

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital zu 97,7% gedeckt (Vorjahr: 96,9%). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug TEUR 53.431 gegenüber TEUR 67.378 im Vorjahr. Der Rückgang von TEUR 13.947 ist unter anderem durch das geringere Konzernergebnis vor Steuern und auf Grund der Zunahme der Vorräte entstanden. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wird mit TEUR -29.488 ausgewiesen und fällt damit um TEUR 21.833 geringer aus als im Vorjahr (TEUR -51.321). Diese Veränderung ist im Wesentlichen durch den Rückgang der Investitionen in das Sachanlagevermögen verursacht. Durch die Tilgung von Darlehen und einem Anstieg der Kreditaufnahme fällt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit TEUR -24.032 geringer aus als im Vorjahr (TEUR 9.730). Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres lag mit TEUR 31.987 nahezu unverändert gegenüber dem des Vorjahres mit TEUR 32.076.

Investitionen und Cashflow



Trotz der nach wie vor spürbaren Irritationen im Bankenbereich konnten bei weitgehend unveränderten Margenabsprachen wesentliche Kurz- und Langfristkreditlinien mit mehreren Finanzierungspartnern aufrechterhalten und weitere Finanzierungspartner gewonnen werden, wodurch die Unabhängigkeit von einzelnen Bankenpartnern weiter gestiegen ist.

Bei den Finanzierungsmaßnahmen handelt es sich wie in den Vorjahren ausschließlich um klassische langfristige Darlehens- und Forwardvereinbarungen am Kapitalmarkt mit Zinsfestschreibungen von regelmäßig zehn Jahren, Fördermittel der NRW.BANK und um KfW-Darlehen.

Die auf Grund der mit den gesamtwirtschaftlichen Rahmengenbedingungen niedrigen Langfristzinsen konnte die GAG für Zinssicherungsmaßnahmen und Neuaufnahmen am Kapitalmarkt nutzen. Im Berichtsjahr wurden überwiegend frühzeitige klassische Zinssicherungen von auslaufenden Zinsvereinbarungen für bestehende Langfristdarlehen und Umfinanzierungsmaßnahmen vorgenommen und für das Folgejahr eingeleitet. Das Gesamtvolumen aller in 2012 vorgenommenen Darlehens- und Zinssicherungsmaßnahmen zur Begrenzung des künftigen Zinsänderungsrisikos beläuft sich auf insgesamt TEUR 118.275. Hierin enthalten sind TEUR 108.417 Kapitalmarktmittel, die zu durchschnittlich 2,33% langfristig zinsgesichert wurden.

Dem Mittelzufluss aus langfristigen Darlehensverträgen in Höhe von TEUR 109.158 stehen Regeltilgungen in Höhe von TEUR 34.675 und vorzeitige Rückführungen von Langfristdarlehen in Höhe von TEUR 70.301 gegenüber.

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich in 2012 um TEUR 4.537 auf TEUR 2.243.258 (Vorjahr: TEUR 2.238.721).

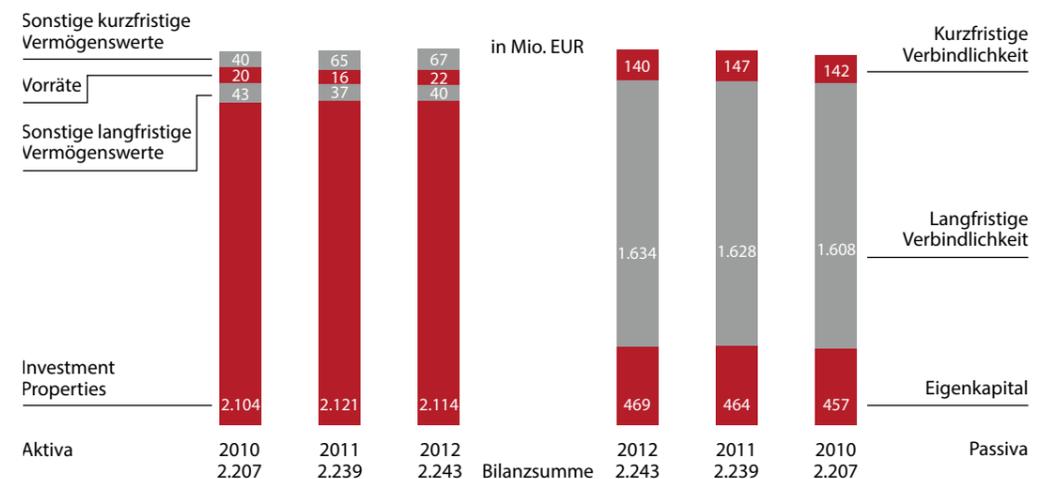
Das gezeichnete Kapital im Konzern betrug zum 31.12.2012 TEUR 16.730 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 753 verringert. Dies geht auf den Einzug von 753.281 eigenen Aktien mit einem Nennwert von jeweils einem Euro zurück. Entsprechend wurde die Kapitalrücklage um TEUR 753 erhöht und beträgt somit zum Jahresende TEUR 153.844. Im Berichtsjahr erhöhten sich die anderen Gewinnrücklagen auf TEUR 171.969 (Vorjahr: TEUR 155.839). Dies ergab sich im Wesentlichen durch die Einstellung von Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 16.500.

Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Investment Properties in Höhe von TEUR 2.114.234 (Vorjahr: TEUR 2.120.548), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, und von Sachanlagen in Höhe von TEUR 14.830 (Vorjahr: TEUR 14.926) gekennzeichnet.

Die Passivseite des Konzerns ist durch langfristiges Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.634.530 (Vorjahr: TEUR 1.627.999) und Eigenkapital von TEUR 468.810 (Vorjahr: TEUR 464.214) geprägt. Das zinssubventionierte Fremdkapital wurde mit dem beizulegenden Zeitwert eingebucht und wird in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode ausgewiesen. Hierzu wird auf Ziffer 3.12 des Anhangs verwiesen.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2012 verlief insgesamt positiv.

Bilanzstruktur



2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

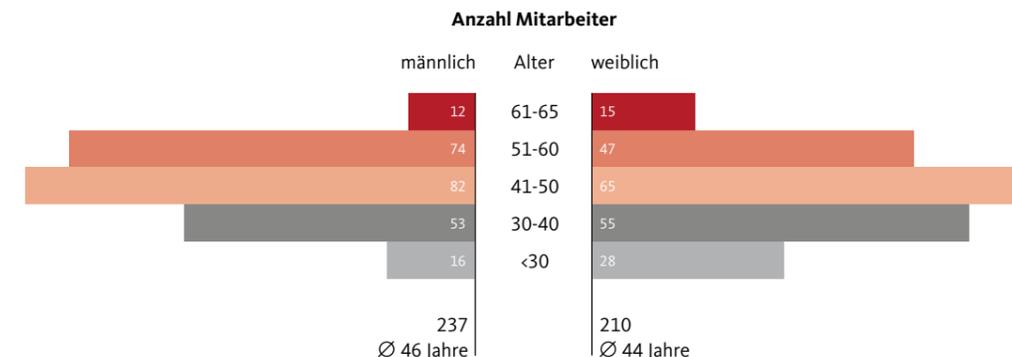
2.4.1 Personal

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

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

In diesen Kontext fügen sich auch unsere intensiven Bemühungen um eine hochwertige Ausbildung ein, die uns qualifizierten und motivierten Nachwuchs sichern. Hierzu gehören aber auch die gute Schulung und intensive Betreuung der Ausbilder in den einzelnen Abteilungen. Gerade für diesen Personenkreis haben wir in 2012 intensive Workshops durchgeführt, um sowohl den Austausch untereinander und Erfahrungen im Umgang mit jungen Menschen in Ausbildung zu fördern als auch das Wissen unserer Ausbilder weiter zu stärken. Dass die Ausbildung bei der GAG höchste Ansprüche erfüllt, wurde in 2012 nochmals überzeugend wie freudig bewiesen: Bei der Bestenuerung der IHK Bonn wurde einer unserer Absolventen als Landesbester im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann ausgezeichnet. Auch seine vier Mitstreiter(innen) des Abschlussjahrgangs 2012 konnten erfolgreich ihre Prüfung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau absolvieren.

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



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

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

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

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

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

2.4.2 Ideen für die Umwelt

Im Jahr 2012 hat die GAG Immobilien AG den Prozess der energetischen Verbesserung ihres Gesamtbestandes im Rahmen ihrer Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit fortgesetzt. Es sind eine Reihe von Vorhaben fertig gestellt worden, die mit energiesparenden und CO₂-vermeidenden Wärmeerzeugungsanlagen ausgestattet sind. Auch Bauträgereinheiten sind mit aktueller Wärmeerzeugungstechnik erstellt

worden. Durch Instandhaltungsmaßnahmen in Form von gezielter Erneuerung von Wärmeerzeugern wurden weitere Verbesserungsbeiträge erreicht.

Abriss/Neubau

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

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

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

Modernisierung

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

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

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

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

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

Das Hochhaus Görlinger Zentrum 9 in Bocklemünd/Mengenich erhielt eine aufwendige neue Vorhangfassade und alle vorgenannten energetischen Maßnahmen. Hier wurden 91 Wohnungen mit 6.928 m² Wohnfläche modernisiert. Eine Fernwärmanlage übernimmt die Wärmeversorgung.

Bauträger

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

Instandhaltung

Durch Erneuerung von dezentralen Wärmeerzeugungsanlagen als Instandhaltungsmaßnahme wurden 14 Wohnungen mit 819,12 m² Wohnfläche mit zeitgemäßer Technik ausgestattet.

In den Bestandsgebäuden Pohlmannstraße/Nesselrodestraße in Köln-Niehl wurden durch die Erneuerung von zwei Heizkesseln 219 Wohnungen mit 15.682 m² Wohnfläche mit aktueller Gasbrennwerttechnik ausgestattet.

60 Wohnungen mit 2.144 m² Wohnfläche in der Georg-Zapf-Straße in Köln-Stammheim erhielten ebenfalls neue Gasbrennwertkessel.

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

Photovoltaik

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

2.4.3 Sozialmanagement

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

Um die Aktivitäten und Aktionen nicht isoliert durchzuführen oder gar Parallelangebote vorzuhalten, ist eine enge Abstimmung mit den in den Wohngebieten bestehenden Arbeitskreisen notwendig. Dazu arbeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialmanagements in insgesamt 50 Arbeitskreisen, Runden Tischen, Belegungsarbeitskreisen, Stadtteilkonferenzen usw. mit und stimmen darüber hinaus zielgruppenabhängig einzelne Maßnahmen mit den Bezirksjugendpfleger(inne)n, den Sozialraumkoordinator(inn)en und den Seniorennetzwerker(inne)n ab. Auch mit weiteren städtischen Ämtern gibt es regelmäßige und projektabhängige Abstimmungsgespräche und fruchtbare Zusammenarbeit.

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

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

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

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

3. Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

3.1 System des Risikomanagements im GAG Konzern

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

Es umfasst die Stufen der Risikoidentifikation, -analyse und -bewertung sowie die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen. Soweit die Risiken und Chancen zu quantifizieren sind, sind sie mit den Planungs- und Controlling-Systemen verknüpft. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert. Das Chancen- und Risikomanagementsystem als Ganzes wird laufend einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert. Die Verantwortlichkeit für das Risiko- und Chancenmanagementsystem obliegt dem Vorstand der GAG Immobilien AG. Gegenüber dem Vorjahr gibt es keine Änderungen im Systemablauf.

Zusätzlich zur halbjährlichen Risikoberichterstattung führt die GAG Unternehmensgruppe quartalsweise Gespräche mit den Segmentverantwortlichen. Der Aufsichtsrat wird über die Entwicklung der Risiken auf Segmentebene quartalsmäßig mit einer Zusammenfassung und entsprechender Erläuterung informiert.

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

Hinsichtlich der Risikoexposition und Risikokonzentration verweisen wir auf die nachfolgenden Angaben der Ziffern 3.2 bis 3.5.

3.2 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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

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. Insgesamt kann damit der Wohnungsbestand der GAG Unternehmensgruppe verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden. Darüber hinaus wird die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zukünftig maßgeblich von der Baukostenentwicklung beeinflusst. Es bleibt abzuwarten, ob die erkennbare Tendenz zur Kostensteigerung dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigt.

3.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

3.4 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

Zinsniveaus bestehen Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können.

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

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

Auf Grund der Finanzmarktsituation ist eine Zurückhaltung in der Kreditvergabe der Banken und/oder eine Veränderung der Finanzierungsmargen weiterhin spürbar. Ungeachtet dessen konnten zur Verbreiterung der Finanzierungsbasis der GAG Unternehmensgruppe einzelne Bankverbindungen wesentlich aktiviert und wiederum neue Geschäftspartner gewonnen werden. Aktuell stehen der GAG Unternehmensgruppe Finanzierungspartner mit umfangreichen und kostengünstigen kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung.

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

Die Finanzplaninstrumente der GAG Unternehmensgruppe sichern die frühzeitige Erkennung der Liquiditätssituation. Diese zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu fünf Jahren die zu erwartende Entwicklung der Liquidität auf. Des Weiteren basiert das Liquiditätsmanagement auf einer quartalsweise rollierenden Zwölf-Monats-Vorschau und beinhaltet die tägliche Disposition und das tägliche Liquiditätspooling der GAG Unternehmensgruppe. Dauerhaft positive Cashflows unseres Kerngeschäfts lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen. Insgesamt verfügt die GAG Unternehmensgruppe zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 135 Mio. und umfassende langfristige Platzierungsmöglichkeiten. Damit kann, auch vor dem Hintergrund der restriktiven Finanzmarktsituation, die Zahlungsfähigkeit der GAG Unternehmensgruppe zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

Ein ggf. mittelfristig steigendes Zinsniveau kann zu einem Rückgang der beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties und möglicherweise zu einem Anstieg des Wertminderungsaufwandes für Investment Properties führen, da der beizulegende Zeitwert auf Basis abgezinster Zahlungsströme ermittelt wird (siehe auch Anhang, Textziffer 3.2). Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und haben damit eine direkte Auswirkung auf das Konzernergebnis.

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen die Eigenkapitalquote mit 20,90% (Vorjahr: 20,74%) und die Zinsdeckung mit 27,98% (Vorjahr: 26,98%) beobachtet. Diese entwickeln sich im Wesentlichen wegen der hohen Investitionstätigkeit mittelfristig rückläufig. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten zwölf Monate ist allerdings keine wesentliche Veränderung festzustellen. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

3.5 Allgemeine interne/externe Risiken

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

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

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

Bei Rückstellungen aus Personalverpflichtungen besteht ein Risiko, welches sich nachteilig auf die GAG Unternehmensgruppe auswirken kann. Um dieses Risiko frühzeitig erkennen zu können, wird am Anfang und zum dritten Quartal eines Jahres ein versicherungsmathematisches Gutachten erstellt. Um die betrieblichen Versorgungswerke in IFRS transparenter und vergleichbarer abzubilden, werden die Auswirkungen der versicherungsmathematischen Verluste für Pensionsverpflichtungen erstmals im sonstigen Ergebnis ausgewiesen und haben damit keine Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung, sondern nur auf das Konzerngesamtergebnis.

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

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

3.6 Chancenpotenziale

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

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

Um 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 Unternehmensgruppe laufend ihr Portfoliomanagementsystem aus und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Zusätzlich benötigt die GAG Unternehmensgruppe eine ausgewogene Quartiersentwicklung durch ein strukturiertes Sozialmanagement. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die operative Ausnutzung der Potenziale des Immobilienbestandes werden auf dieser Grundlage gesteuert.

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

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

3.7 Gesamteinschätzung

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

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

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

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

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

4. Nachtragsbericht

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

5. Prognosebericht

In der Planung wurde insgesamt von einem für den Wohnungsmarkt in Köln stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen. Bezüglich der Gesetzeslage wurde von keinen Änderungen ausgegangen. Die in den letzten Wochen diskutierten Gesetzesinitiativen, die auf der einen Seite die Mieterhöhungen im Bestand stärker als bisher begrenzen und auf der anderen Seite die Förderbedingungen bei Neubauten verbessern, sind in den Prognosedaten nicht enthalten.

Das Zinsniveau ist nach wie vor niedrig. Es wird von einem schrittweisen Anstieg ausgegangen.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufes sind nicht geplant. Eine Ausnahme stellt die Beendigung des Sale-and-lease-back-Modells dar, die für Ende 2013 geplant ist. Ab 2014 soll die GAG SG die Immobilien der M GAG nicht mehr leasen und bewirtschaften, sondern die M GAG soll ihre Bestände selbst bewirtschaften. Dazu soll die rechtliche Struktur der M GAG so umgestaltet werden, dass sie der der anderen Tochtergesellschaften der GAG entspricht. Auf der Ebene des Konzerns machen sich diese Änderungen wesentlich nur durch das Ausscheiden des stillen Gesellschafters der M GAG bemerkbar.

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

Insgesamt bewertet der Vorstand die Entwicklungen des Konzerns mit leichtem Wachstum unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv.

Für 2013 ist ein Konzernergebnis von EUR 15 Mio. geplant. Dieses Ergebnis basiert auf einem EBITDA von EUR 123 Mio., das bei einem Umsatz von EUR 306 Mio., sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 14 Mio., einem Materialaufwand von EUR 141 Mio., einem Personalaufwand von EUR 31 Mio. sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 25 Mio. erwirtschaftet wird. Die Abschreibungen sind mit EUR 51 Mio. und das Finanzergebnis mit EUR 55 Mio. geplant. Der Personalaufwand ergibt sich aus einer geplanten tariflichen Steigerung von 1,5% sowie einiger weniger zusätzlicher Stellen. Die Abschreibungen bestehen fast ausschließlich aus planmäßigen Abschreibungen, die auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit weiter ansteigen. Das Finanzergebnis besteht im Wesentlichen aus Finanzierungsaufwendungen. Hier ist eine vorzeitige Ablösung von KfW-Darlehen durch zinsgünstigere Kapitalmarktmittel geplant.

Durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen steigt die Bilanzsumme um EUR 20 Mio. Die Eigenkapitalquote sinkt damit bei konstant geplantem Eigenkapital leicht. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW sowie Darlehen zu Marktzinsen, für die zum Teil Zinnsicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind, geplant.

Das Segment Immobilienbewirtschaftung trägt mit einem geplanten EBITDA von EUR 133 Mio. zum Konzern-EBITDA bei. Dieses Ergebnis basiert auf einer geplanten Sollmiete von EUR 204 Mio. und einem Instandhaltungsaufwand ohne Großmodernisierungsanteil von EUR 44 Mio. Für Neubau und Großmodernisierung sind Aufwendungen und Investitionen in Höhe von EUR 91 Mio. sowie die Übergabe von zirka 300 neuen und etwa 200 modernisierten Mietobjekten geplant. Die Steigerung der Sollmiete ist die Summe aus zusätzlichen Mieten (regelmäßiger Erhöhung im Bestand, Erhöhungen nach Großmodernisierungsmaßnahmen, neuen Mieten aus Neubauten und Ankäufen) abzüglich der wegfallenden Mieten (Verkäufen und Abrissen).

In der Planung sind des Weiteren für den Ankauf geeigneter Objekte pauschal EUR 4 Mio. für 50 Mietobjekte vorgesehen.

Auf Grund der Beendigung des Sale-and-lease-back-Modells Ende 2013 ist für 2014 eine leichte Verbesserung des EBITDA geplant, weil keine Ergebnisabführung an den stillen Gesellschafter der M GAG mehr anfällt.

Im Segment Bestandsverkäufe ist der Verkauf von zirka 140 Mietobjekten geplant, womit ein EBITDA von EUR 8 Mio. erwirtschaftet werden soll. In den Folgejahren sind diese Werte als weiter rückläufig geplant, weil das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird.

Im Bauräger-Segment ist der erfolgswirksame Verkauf von zirka 60 Objekten geplant, womit ein EBITDA von EUR 2 Mio. erwirtschaftet werden soll.

Für den Zentralbereich ist ein negatives EBITDA von EUR 20 Mio. geplant.

6. Erläuternder Bericht des Vorstandes gemäß § 315 Abs. 4 HGB

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

Die in Zusammenhang mit den Einziehungshandlungen und Kapitalherabsetzungen stehenden Veröffentlichungen wurden nach den einschlägigen Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) vollzogen. Das Grundkapital der GAG beträgt EUR 16.729.775 und ist eingeteilt in 7.369.775 nennbetragslose Vorzugsaktien und 9.360.000 nennbetragslose Stammaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals beträgt EUR 1,00.

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

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

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

Aktien der Gesellschaft werden auch von der GAG selbst gehalten (eigene Aktien). Bei den eigenen Aktien handelt es sich um ehemals treuhänderisch für Mieter gehaltene Aktien (vgl. die Angaben zu den eigenen Aktien im Anhang zum Jahresabschluss der GAG). Diese Aktien gelten als eigene Aktien im Sinne der §§ 71 ff. AktG mit der Folge, dass die Rechte aus diesen Aktien ruhen. Jegliche Verfügung über diese Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Eine Ermächtigung des Vorstandes, Aktien auszugeben, besteht nicht. Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung 2011 ist der Vorstand ermächtigt, über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots eigene Stückaktien Buchstabe A (Vorzugsaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 1.778.400,00 zu erwerben.

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

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

7. Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB

7.1 Vergütung des Vorstandes

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

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

Die Vergütung des Vorstandes setzte sich für das Geschäftsjahr 2012 aus folgenden Komponenten zusammen:

- Fixes Jahresgehalt, ausbezahlt in zwölf Monaten

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

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

GAG Tantiemensystem

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

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

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

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

Zur Mitte der Amtszeit von Vorstandsmitglied Frau Wegerich sieht der Anstellungsvertrag eine entsprechende Sprechklausel zur Anpassung der Bezüge vor. Da am 30. Juni 2012 die Mitte der Amtszeit erreicht wurde, wurde durch den Aufsichtsrat eine entsprechende Erhöhung um 5% von EUR 160.000 auf EUR 168.000 ab dem 1. Juni 2012 beschlossen.

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

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

Ab dem 1. Februar 2007 neu eingetretene Vorstandsmitglieder erhalten einen festen jährlichen Zuschuss zum Aufbau einer Altersversorgung.

7.2 Vergütung des Aufsichtsrates

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

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

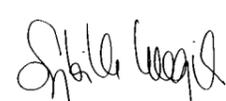
Die Gesamtsumme und die individuelle Ausweisung der an die Mitglieder des Aufsichtsrates gezahlten Sitzungsgelder ergeben sich aus dem Anhang.

Köln, den 11. März 2013

Vorstand


Uwe Eichner


Kathrin Möller


Sybille Wegerich

Gesamtergebnisrechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

	Anhang	2012 EUR	2011 TEUR geändert *
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	3.15, 4.1	288.078.432,94	280.842
aus Verkauf von Grundstücken	3.15, 4.1	8.319.633,97	14.412
aus Betreuungstätigkeit	3.15, 4.1	1.450.433,43	1.706
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.15, 4.1	1.363.620,34	1.439
		299.212.120,68	298.399
Bestandsveränderungen	4.2	4.367.542,26	-5.474
Sonstige betriebliche Erträge	3.15, 4.4	21.888.349,82	26.595
Materialaufwand			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.5	-129.981.966,79	-128.358
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.5	-12.535.283,51	-7.094
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.5	-343.112,80	-319
		-142.860.363,10	-135.771
Zuwendungen an Arbeitnehmer			
Löhne und Gehälter	4.6	-22.269.153,39	-21.220
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.6	-7.546.032,87	-7.279
		-29.815.186,26	-28.499
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-24.056.735,33	-22.113
		128.735.728,07	133.137
EBITDA			
Aufwand für planmäßige Abschreibungen	4.8	-49.175.995,97	-47.390
Wertminderungsaufwand	3.5, 4.8	-1.439.002,00	-6.002
EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen)		78.120.730,10	79.745
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzanlagen			
	4.9	-141.765,37	-46
Finanzergebnis			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	4.10	15.582,19	14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.10	1.183.253,35	544
Finanzierungsaufwendungen	4.10	-58.950.493,22	-55.218
		-57.751.657,68	-54.660
Ergebnis vor Steueraufwendungen			
		20.227.307,05	25.039
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
tatsächliche Steuern	4.11	-168.004,85	-718
latente Steuern	3.7, 4.11	2.284.981,00	-4.139
		2.116.976,15	-4.857
		22.344.283,20	20.182
Konzernergebnis			
Sonstiges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste nach IAS 19.93B		-8.940.467,00	-2.778
Veränderung des beizulegenden Zeitwertes eines Cash-Flow-Hedge		100.511,05	-101
Steuern auf das sonstige Ergebnis		851.019,00	90
		-7.988.936,95	-2.789
Konzerngesamtergebnis		14.355.346,25	17.393
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	4.13	19.749.569,81	18.708
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	4.12	2.594.713,39	1.474
GAG-Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.13	11.842.915,37	15.978
Minderheitsaktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.12	2.512.430,88	1.415
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie (in EUR)	4.13	1,18	1,12
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)	4.13	1,18	1,12
Dividende je Aktie (in EUR)	5.9	1,00	0,50

* siehe Erläuterungen Ziffer 3.1

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	Anhang	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR geändert*	01.01.2011 TEUR geändert*
Langfristige Vermögenswerte				
Investment Properties				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.2, 5.1	2.028.090.550,40	1.994.916	1.967.083
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.2, 5.1	40.585.068,71	41.566	31.614
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.2, 5.1	69.377,65	73	73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.2, 5.3	6.289.178,49	8.264	7.938
Anlagen im Bau	3.2, 5.3	31.673.169,61	67.066	91.107
Bauvorbereitungskosten	3.2, 5.3	7.526.752,45	8.663	6.295
		2.114.234.097,31	2.120.548	2.104.110
Immaterielle Vermögenswerte	3.3, 5.2	1.206.351,00	1.953	2.809
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.4, 5.3	3.879.969,26	3.374	3.760
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.4, 5.3	948.484,68	861	591
Technische Anlagen und Maschinen	3.4, 5.3	7.898.842,52	8.383	8.640
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.4, 5.3	2.102.311,57	2.308	2.343
		14.829.608,03	14.926	15.334
Finanzanlagen				
at Equity bewertete Finanzanlagen	3.6, 5.4	773.038,12	915	961
Sonstige Ausleihungen	3.6, 5.4	197.284,84	216	191
Andere Finanzanlagen	3.6, 5.4	15.494,26	15	17
		985.817,22	1.146	1.169
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Sonstige Vermögenswerte	3.6, 5.7	458.864,92	15	18
Latente Steuern				
	3.7, 5.5	22.310.000,00	19.174	23.223
		2.154.024.738,48	2.157.762	2.146.663
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.8, 5.6	8.748.974,80	6.688	6.448
Bauvorbereitungskosten	3.8, 5.6	1.562.546,66	1.918	404
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.8, 5.6	11.309.332,33	0	6.207
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.8, 5.6	326.250,00	7.109	6.857
Andere Vorräte	3.8, 5.6	66.125,40	75	80
		22.013.229,19	15.790	19.996
Forderungen und sonstige Vermögenswerte				
Forderungen aus Vermietung	3.6, 5.7	1.469.777,98	1.708	2.156
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.6, 5.7	547.451,74	708	562
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.6, 5.7	160.402,48	341	353
Sonstige Vermögenswerte	3.6, 5.7	32.876.938,09	30.067	30.593
Rechnungsabgrenzungsposten	5.7	179.053,21	269	342
		35.233.623,50	33.093	34.006
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.9, 5.8	31.986.527,04	32.076	6.289
		89.233.379,73	80.959	60.291
Bilanzsumme		2.243.258.118,21	2.238.721	2.206.954

* siehe Erläuterungen Ziffer 3.1

Passiva	Anhang	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR geändert*	01.01.2011 TEUR geändert*
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	5.9	16.729.775,00	17.483	17.784
Kapitalrücklage	5.9	153.843.913,72	153.091	152.790
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	5.9	920.325,39	920	920
Bauerneuerungsrücklage	5.9	22.864.972,93	22.865	22.865
Rücklage aus IAS 19R.93B	5.9	-12.476.957,01	-4.471	-1.822
Neubewertungsrücklage Cash-Flow-Hedge	5.9	-944.807,28	-1.044	-963
Andere Gewinnrücklagen	5.9	171.968.557,22	155.839	132.487
In Treuhand gegebene eigene Aktien	5.9	-202.614,92	-219	-244
Eigene Anteile	5.9	-11.171,73	-365	-488
Konzernbilanzgewinn	5.9	33.281.570,85	38.393	51.571
GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital				
GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital	5.9	385.973.564,17	382.492	374.900
Minderheitenanteile am Eigenkapital	3.10, 5.9	82.836.449,62	81.722	81.706
Summe Eigenkapital		468.810.013,79	464.214	456.606
Fremdkapital				
Langfristige Verpflichtungen				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	3.12, 5.10	1.346.017.647,17	1.311.523	1.278.027
Rückstellung für Pensionen	3.11, 5.11	46.992.743,00	38.312	35.756
Sonstige Rückstellungen	3.14, 5.16	2.223.751,48	2.208	2.697
Verbindlichkeiten aus Derivaten	3.12, 5.19	1.665.895,04	1.766	1.665
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.12, 5.13	1.743.366,21	1.953	2.171
Rechnungsabgrenzungsposten	3.12, 5.17	235.886.252,72	272.237	287.867
Summe langfristige Schulden		1.634.529.655,62	1.627.999	1.608.183
Kurzfristige Verpflichtungen				
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	3.10, 5.9	1.398.400,00	1.398	1.398
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	3.12, 5.10	56.928.439,44	63.637	60.024
Erhaltene Anzahlungen	3.13, 5.14	8.693.629,33	2.376	3.796
Passivüberhang aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten	3.1, 5.12	5.415.661,58	9.868	11.064
Andere Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.12, 5.12	29.986.939,81	30.668	28.395
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.12, 5.15	22.103.092,80	22.566	22.335
Steuerrückstellungen	5.16	312.000,00	372	0
Sonstige Rückstellungen	3.14, 5.16	5.358.514,10	5.363	4.682
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	3.12, 5.13	1.844.349,32	1.354	1.407
Rechnungsabgrenzungsposten	3.12, 5.17	7.877.422,42	8.906	9.064
Summe kurzfristige Schulden		139.918.448,80	146.508	142.165
Summe Fremdkapital		1.774.448.104,42	1.774.507	1.750.348
Bilanzsumme		2.243.258.118,21	2.238.721	2.206.954

*siehe Erläuterungen Ziffer 3.1

Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2012

Anhang	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Rücklage aus IAS 19R.93B EUR	Neubewertungsrücklage Cash-Flow-Hedge EUR	Gewinnrücklagen (ohne eigene Anteile) EUR
Stand Jahresanfang 2011	17.784.000,00	152.789.688,72	0,00	-1.032.629,62	156.272.141,99
Auswirkung der Anpassungen	3.1		-1.822.876,76	69.962,92	
Angepasster Stand zum Jahresanfang 2011	17.784.000,00	152.789.688,72	-1.822.876,76	-962.666,70	156.272.141,99
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9				
Einzug eigener Aktien	5.9	-300.944,00	300.944,00		-147.952,90
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9				23.500.000,00
Ergebnis laufendes Jahr	5.9				
Sonstiges Ergebnis*	5.9		-2.647.871,84	-81.694,55	
Konzernesamtergebnis	5.9	0,00	0,00	-2.647.871,84	-81.694,55
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9				0,00
Stand Jahresende 2011	17.483.056,00	153.090.632,72	-4.470.748,60	-1.044.361,25	179.624.189,09
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9				
Einzug eigener Aktien	5.9	-753.281,00	753.281,00		-370.333,55
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9				16.500.000,00
Ergebnis laufendes Jahr	5.9				
Sonstiges Ergebnis*	5.9		-8.006.208,41	99.553,97	
Konzernesamtergebnis	5.9	0,00	0,00	-8.006.208,41	99.553,97
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9				0,00
Stand Jahresende 2012	16.729.775,00	153.843.913,72	-12.476.957,01	-944.807,28	195.753.855,54

Anhang	Eigene Anteile und in Treuhand gegebene eigene Aktien EUR	Konzernbilanz-gewinn EUR	GAG Aktionären zustehendes Eigenkapital EUR	Minderheitenanteile EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2011	-732.073,10	45.358.477,05	370.439.605,04	81.706.303,82	452.145.908,86
Auswirkung der Anpassung	3.1	6.212.413,84	4.459.500,00		4.459.500,00
Angepasster Stand zum Jahresanfang 2011	-732.073,10	51.570.890,89	374.899.105,04	81.706.303,82	456.605.408,86
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9	-8.385.078,60	-8.385.078,60		-8.385.078,60
Einzug eigener Aktien	5.9	147.952,90			0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9	-23.500.000,00			0,00
Ergebnis laufendes Jahr*	5.9	18.707.191,35	18.707.191,35	1.473.823,97	20.181.015,32
Sonstiges Ergebnis*	5.9		-2.729.566,39	-59.309,05	-2.788.875,44
Konzernesamtergebnis*	5.9	0,00	18.707.191,35	1.414.514,92	17.392.139,88
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9		0,00	-1.398.400,00	-1.398.400,00
Stand Jahresende 2011*	-584.120,20	38.393.003,64	382.491.651,40	81.722.418,74	464.214.070,14
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9	-8.361.002,60	-8.361.002,60		-8.361.002,60
Einzug eigener Aktien	5.9	370.333,55		0,00	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9	-16.500.000,00		0,00	0,00
Ergebnis laufendes Jahr	5.9	19.749.569,81	19.749.569,81	2.594.713,39	22.344.283,20
Sonstiges Ergebnis	5.9		-7.906.654,44	-82.282,51	-7.988.936,95
Konzernesamtergebnis	5.9	0,00	19.749.569,81	2.512.430,88	14.355.346,25
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9		0,00	-1.398.400,00	-1.398.400,00
Stand Jahresende 2012	-213.786,65	33.281.570,85	385.973.564,17	82.836.449,62	468.810.013,79

* Vorjahreszahl geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1

Kapitalflussrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

Anhang	2012 TEUR	2011 TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen*	20.227	25.039
+ Finanzergebnis	57.752	54.660
- Gezahlte Zinsen	-38.387	-35.765
+ Erhaltene Zinsen	1.199	558
+ Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	142	46
+ Abschreibungen	50.615	53.392
- Zuschreibungen	-1.141	-2.181
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-12.833	-15.195
-/+ Gewinn/Verlust des atypischen stillen Gesellschafters	2.897	1.737
- Nicht zahlungswirksame Zuwendungen der öffentlichen Hand (s. 4.1)	-19.832	-19.229
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.315	1.119
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte*	-6.224	4.206
-/+ Zunahme/Abnahme der Kundenforderungen	-1.073	-1.073
-/+ Zunahme/Abnahme andere Aktiva	-2.190	396
Zunahme/Abnahme der langfristigen Verpflichtungen ohne Finanzschulden*	-454	-930
+/- Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-4	681
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136	720
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva*	1.514	-457
+/- Cashflow aus Ertragsteuern	-228	-346
I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	6	53.431
Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens und Investment Properties	18.541	20.431
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	44	30
- Gezahlte Zinsen	-450	-836
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-366	-120
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-47.232	-70.772
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-25	-54
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	6	-29.488
- Bezahlte Dividenden	-8.361	-8.385
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	-1.398	-1.398
+ Kreditaufnahme	110.735	105.267
- Tilgung von Darlehen	-125.008	-85.754
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6	-24.032
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)	-89	25.787
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01.	5.8	32.076
= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 31.12.	5.8	31.987

* Vorjahreszahl geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1

1. Grundlagen der Abschlusserstellung

2. Konsolidierung

- 2.1 Konsolidierungsgrundsätze
- 2.2 Konsolidierungskreis
- 2.3 GAG Immobilien AG, Köln, HRB 901
- 2.4 modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, HRB 4934

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- 3.1 Grundsätze, Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung
- 3.2 Investment Properties
- 3.3 Immaterielle Vermögenswerte
- 3.4 Sachanlagen
- 3.5 Wertminderung
- 3.6 Finanzielle Vermögenswerte
- 3.7 Latente Steuern
- 3.8 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- 3.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 3.10 Minderheitenanteile
- 3.11 Rückstellungen für Pensionen
- 3.12 Finanzielle Verbindlichkeiten
- 3.13 Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten
- 3.14 Sonstige Rückstellungen
- 3.15 Ertragsrealisierung
- 3.16 Aufwendungen und Erträge
- 3.17 Fremdkapitalkosten
- 3.18 Zuwendungen der öffentlichen Hand

4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

- 4.1 Umsatzerlöse
- 4.2 Bestandsveränderungen
- 4.3 Andere aktivierte Eigenleistungen
- 4.4 Sonstige betriebliche Erträge
- 4.5 Materialaufwand
- 4.6 Zuwendungen an Arbeitnehmer
- 4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 4.8 Abschreibungen
- 4.9 Ergebnis aus at - Equity bewerteten Finanzanlagen
- 4.10 Finanzergebnis
- 4.11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
- 4.12 Anteile Konzernergebnis/Konzerngesamtergebnis der Minderheitsgesellschafter
- 4.13 Ergebnis je Aktie
- 4.14 Investment Properties

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

- 5.1 Investment Properties
- 5.2 Immaterielle Vermögenswerte
- 5.3 Sachanlagen
- 5.4 Finanzanlagen
- 5.5 Aktive latente Steuern
- 5.6 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- 5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte
- 5.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 5.9 Eigenkapital
- 5.10 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern
- 5.11 Rückstellung für Pensionen
- 5.12 Verbindlichkeiten aus Vermietung
- 5.13 Sonstige Verpflichtungen
- 5.14 Erhaltene Anzahlungen
- 5.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 5.16 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen
- 5.17 Passive Rechnungsabgrenzungsposten
- 5.18 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
- 5.19 Verbindlichkeiten aus Derivaten

6. Angaben zur Kapitalflussrechnung

7. Segmentberichterstattung

8. Sonstige Erläuterungen

- 8.1 Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten
- 8.2 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sowie Abhängigkeitsbericht
- 8.3 Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Vorstand
- 8.4 Honorare an den Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung
- 8.5 Angaben zu Risiken und Risikomanagement
- 8.6 Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres
- 8.7 Erklärung der GAG zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG
- 8.8 Informationen zu den Organen

Abkürzungsverzeichnis

GAG	GAG Immobilien AG
Grubo	Grund und Boden GmbH
GAG SG	GAG Servicegesellschaft mbH
GBA	GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim
M GAG	Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co. KG
mk	modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
CAPM	Capital Asset Pricing Model
CGU	Cash Generating Unit
DCF	Discounted Cash Flow
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
Mieter(innen)	Mieterinnen und Mieter
Mitarbeiter(innen)	Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
SIC	Standards Interpretations Committee
SPE	Zweckgesellschaft, englisch: Special Purpose Entity
WACC	Weighted Average Cost of Capital
ZVK	Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

1. Grundlagen der Abschlusserstellung

Die GAG als oberstes Mutterunternehmen des GAG Konzerns hat ihren Verwaltungssitz in angemieteten Räumen in der Josef-Lammerting-Allee 20–22 in 50933 Köln und ist beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 901 registriert. Die Konzernunternehmen sind in allen Bereichen rund um die Immobilie im Wesentlichen im Stadtgebiet Köln aktiv, wobei die GAG satzungsgemäß die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen gewährleistet.

Das Geschäftsjahr der GAG und ihrer in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Konzernwährung ist der Euro.

Die nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellten Einzelabschlüsse sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der GAG zum 31. Dezember 2012 aufgestellt. Überleitungsrechnungen oder Zwischenabschlüsse waren daher nicht erforderlich. Fremdwährungen waren zum Abschlussstichtag nicht umzurechnen.

Der Konzernabschluss der GAG Immobilien AG wurde für das Jahr 2012 in Übereinstimmung mit den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Im Geschäftsjahr 2012 war die nachfolgend aufgeführte, vom IASB herausgegebene Verlautbarung beziehungsweise Änderung einer Verlautbarung erstmalig anzuwenden:

Amendments to IFRS 7 – Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte

Die Änderung hatte keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft IAS 19 (revised 2011) – Leistungen an Arbeitnehmer freiwillig vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen werden nachfolgend erläutert:

IAS 19 – Employee Benefits (revised 2011)

Neben umfangreichen Angabepflichten zu Leistungen an Arbeitnehmer ergeben sich insbesondere folgende Änderungen aus dem überarbeiteten Standard:

Bislang gab es ein Wahlrecht, wie unerwartete Schwankungen der Pensionsverpflichtungen, die so genannten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, im Abschluss dargestellt werden können. Diese konnten entweder (a) ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung, (b) im so genannten sonstigen Ergebnis (OCI) oder (c) zeitverzögert nach der so genannten Korridormethode erfasst werden. Mit der Neufassung des IAS 19 wird dieses Wahlrecht für eine transparentere und vergleichbarere Abbildung abgeschafft, so dass nunmehr nur noch eine unmittelbare und vollumfängliche Erfassung im sonstigen Ergebnis zulässig ist. Außerdem ist nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand im Jahr der Entstehung direkt im Gewinn oder Verlust zu erfassen.

Zudem wurden bisher zu Beginn der Rechnungsperiode die erwarteten Erträge des Planvermögens anhand der Erwartungen des Managements über die Wertentwicklung des Anlageportfolios ermittelt. Mit Anwendung des IAS 19 (revised 2011) ist nur noch eine typisierende Verzinsung des Planvermögens in Höhe des Diskontierungssatzes der Pensionsverpflichtung zu Periodenbeginn zulässig. Der erwartete Betrag an Verwaltungskosten für das Planvermögen wurde bislang im Zinsergebnis berücksichtigt. Den Änderungen zufolge sind Verwaltungskosten für das Planvermögen als Bestandteil der Neubewertungskomponente im sonstigen Ergebnis zu erfassen, während die sonstigen Verwaltungskosten im Zeitpunkt ihres Anfallens dem operativen Gewinn zuzuordnen sind. Planvermögen gibt es bei der GAG nicht.

Der wesentliche Effekt der Änderungen des IAS 19 für den Konzernabschluss der GAG AG ist daher, dass die Gewinn- und Verlustrechnung zukünftig frei von Effekten aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten (z.B. auf Grund von Zinssatzschwankungen) bleibt, da diese zwingend im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind.

Im Folgenden werden die neuen Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre mit Beginn nach dem 31. Dezember 2012 gültig sind und die bei Erstellung dieses Konzernabschlusses nicht angewandt wurden, aufgeführt, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben können:

Amendments to IAS 1 – Presentation of Other Comprehensive Income

Dieses Amendment ändert die Darstellung des sonstigen Ergebnisses in der Gesamtergebnisrechnung. Die Posten des sonstigen Ergebnisses, die später in die Gewinn- und Verlustrechnung reklassifiziert werden („Recycling“), sind künftig separat von den Posten des sonstigen Ergebnisses darzustellen, die niemals reklassifiziert werden. Sofern die Posten brutto, d.h. ohne Saldierung mit Effekten aus latenten Steuern ausgewiesen werden, sind die latenten Steuern nunmehr nicht mehr in einer Summe auszuweisen, sondern den beiden Gruppen von Posten zuzuordnen.

Die Änderung ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen.

Amendments to IAS 32 und IFRS 7 – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities

Diese Ergänzung zum IAS 32 stellt klar, welche Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten bestehen. In der Ergänzung wird die Bedeutung des gegenwärtigen Rechtsanspruchs zur Aufrechnung erläutert und klargestellt, welche Verfahren mit Bruttoausgleich als Nettoausgleich im Sinne des Standards angesehen werden können. Einhergehend mit diesen Klarstellungen wurden auch die Vorschriften zu den Anhangangaben im IFRS 7 erweitert.

Die Änderung des IAS 32 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Die Änderung des IFRS 7 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

Die GAG Immobilien AG prüft die Auswirkungen der geänderten Standards.

IFRS 10 – Consolidated Financial Statements

Mit diesem Standard wird der Begriff der Beherrschung („control“) neu und umfassend definiert. Beherrscht ein Unternehmen ein anderes Unternehmen, hat das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen zu konsolidieren. Nach dem neuen Konzept ist die Beherrschung gegeben, wenn das potenzielle Mutterunternehmen die Entscheidungsgewalt auf Grund von Stimmrechten oder anderer Rechte über das potenzielle Tochterunternehmen innehat, es an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Tochterunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann.

Aus diesem Standard können Auswirkungen auf den Umfang des Konsolidierungskreises, unter anderem für Zweckgesellschaften, entstehen.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Wenn für ein Investment die Qualifizierung als Tochterunternehmen zwischen IAS 27/SIC-12 und IFRS 10 abweichend festgestellt wird, ist IFRS 10 retrospektiv anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist nur zeitgleich mit IFRS 11 und IFRS 12 sowie mit den in 2011 geänderten IAS 27 und IAS 28 zulässig.

IFRS 12 – Disclosure of Interest in Other Entities

Dieser Standard regelt die Angabepflichten in Bezug auf Anteile an anderen Unternehmen. Die erforderlichen Angaben sind erheblich umfangreicher gegenüber den bisher nach IAS 27, IAS 28 und IAS 31 vorzunehmenden Angaben.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

IFRS 13 – Fair Value Measurement

Mit diesem Standard wird die Fair-Value-Bewertung in IFRS-Abschlüssen einheitlich geregelt. Alle nach anderen Standards geforderten Fair-Value-Bewertungen haben zukünftig den einheitlichen Vorgaben des IFRS 13 zu folgen; lediglich für IAS 17 und IFRS 2 wird es weiter eigene Regelungen geben.

Der Fair Value nach IFRS 13 ist als exit price definiert, d.h. als Preis, der erzielt werden würde durch den Verkauf eines Vermögenswertes, beziehungsweise als Preis, der gezahlt werden müsste, um eine Schuld zu übertragen. Wie derzeit aus der Fair-Value-Bewertung finanzieller Vermögenswerte bekannt, wird ein dreistufiges Hierarchiesystem eingeführt, das bezüglich der Abhängigkeit von beobachtbaren Marktpreisen abgestuft ist. Die neue Fair-Value-Bewertung kann gegenüber den bisherigen Vorschriften zu abweichenden Werten führen.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

Darüber hinaus wurden eine Reihe weiterer Standards und Interpretationen verabschiedet, die jedoch erwartungsgemäß keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

Die Bilanz ist wie im Vorjahr entsprechend IAS 1 nach Fristigkeiten gegliedert und wurde in Kontenform aufgestellt; die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren in Staffelform aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden. Sofern vom Vorjahr abweichende Methoden angewandt wurden, wird dies ausdrücklich angezeigt und erläutert (siehe Ziffer 3.1).

Der Vorstand der GAG Immobilien AG hat den Konzernabschluss am 11. März 2013 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er diesen billigt.

Konzernabschluss und -lagebericht werden beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und werden auf Anfrage gern zur Verfügung gestellt. Sie stehen alternativ auf der Homepage der GAG als Download zur Verfügung.

2. Konsolidierung

2.1 Konsolidierungsgrundsätze

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind verbundene Unternehmen sowie Zweckgesellschaften, die von einer Muttergesellschaft beherrscht werden.

Zweckgesellschaften zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine Beherrschung ohne Stimmrechtsmehrheit ermöglichen. Nach SIC 12.1 und SIC 12.2 bedeutet dies, dass sie

- ein eng definiertes Ziel
- zugunsten eines anderen Unternehmens (Sponsor) verfolgen,
- wobei der Sponsor oder eine von ihm zu diesem Zweck gegründete Gesellschaft typischerweise, aber nicht notwendigerweise Gründer der Zweckgesellschaft ist.

SIC 12.8 bestimmt, dass eine SPE beim Sponsor zu konsolidieren ist, wenn sie der Sponsor nach wirtschaftlicher Betrachtung beherrscht. SIC 12.10 nennt vier Umstände, die auf ein Mutter-Tochter-Verhältnis auch dann hinweisen, wenn der Sponsor nicht mehr als die Hälfte der Stimmrechte besitzt und auch die sonstigen Kriterien nach IAS 27.13 (Mehrheit im Aufsichtsrat usw.) nicht erfüllt sind:

- Geschäftstätigkeit: Die Geschäftstätigkeit wird zugunsten des Sponsors entsprechend seinen besonderen Geschäftsbedürfnissen geführt (SIC 12.10a).
- Entscheidungsmacht: Der Sponsor verfügt über die Entscheidungsmacht, die Mehrheit des Nutzens aus der Geschäftstätigkeit der SPE zu ziehen (SIC 12.10b).
- Nutzenziehung: Der Sponsor verfügt wirtschaftlich über das Recht, die Mehrheit des Nutzens aus der SPE zu ziehen (SIC 12.10c).
- Risikotragung: Der Sponsor behält die Mehrheit der mit der SPE verbundenen Residual- oder Eigentümerrisiken (SIC 12.10d).

Alle Tochterunternehmen werden im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Alle konzerninternen Transaktionen und Posten werden eliminiert (Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung).

2.2 Konsolidierungskreis

Der GAG Konzern umfasst zum 31. Dezember 2012 die folgenden Unternehmen und Beteiligungsverhältnisse:

Konsolidierungsmethode	Gezeichnetes Kapital 2012 3)	Gezeichnetes Kapital 2011	Beteiligung 4)	bei	Ergebnis 2012	Ergebnis 2011 geändert 5)	
							TEUR
GAG	16.730	17.483					
Grubo	Vollkonsolidierung	92.000	92.000	62	GAG	3.467	1.631
GBA	Vollkonsolidierung	100	100	90	GAG	-447	1622
				10	Grubo		
GAG SG	Vollkonsolidierung	25	25	100	GAG	249	831
mk	Equity-Methode	2.100	2.100	25	Grubo	-567	-186
M GAG	Vollkonsolidierung	1) 26	1) 26	2) 0,17	GAG	5	3

1) Haftkapital des Kommanditisten

2) unter Berücksichtigung des stillen Gesellschafters

3) Das gezeichnete Kapital der GAG hat sich auf Grund einer Kapitalherabsetzung geändert, siehe auch Ziffer 5.9

4) Die Beteiligungsquoten sind gegenüber dem Vorjahr unverändert

5) siehe Erläuterungen Ziffer 3.1

In den Konsolidierungskreis wurden neben der GAG alle Unternehmen einbezogen, die von der GAG beherrscht werden beziehungsweise bei denen die Möglichkeit zur Beherrschung besteht. Die Möglichkeit der Beherrschung, nicht deren Ausübung, begründet die Pflicht zur Einbeziehung. Sie erfolgt mit dem Tag, an dem die GAG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt.

Special Purpose Entity (SPE)

Nach IAS 27 in Verbindung mit SIC 12 sind Zweckgesellschaften (SPE) dann zu konsolidieren, wenn die Mehrheit der Chancen und Risiken an solchen Gesellschaften bei einem Konzernunternehmen verbleibt, obwohl das Konzernunternehmen nicht die Mehrheit der Stimmrechte innehat.

Die M GAG ist rechtlicher Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden, die im Geschäftsjahr 2003 im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion veräußert und wieder zurückgeleast wurden. Alle Chancen und Risiken dieser Gesellschaft verbleiben bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise des Gesellschaftsvertrages und der sonstigen Verträge bei der GAG. Die Gesellschaft gilt daher als Zweckgesellschaft (SPE) und wird deshalb im Rahmen des IFRS-Konzernabschlusses vollkonsolidiert.

Assoziierte Unternehmen

Als assoziiertes Unternehmen werden entsprechend IAS 28.6 solche Beteiligungen klassifiziert, auf die das Mutterunternehmen einen maßgeblichen Einfluss ausübt. In der Regel wird das bei einem Anteilsbesitz zwischen 20,0% und 50,0% widerlegbar vermutet. Die GAG bezieht die mk als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode ein.

Bei den anderen Beteiligungen liegt die Beteiligungsquote der GAG jeweils unter 1,0%, diese Beteiligungen sind nicht wesentlich. Eine detaillierte Aufstellung findet sich unter Ziffer 5.4 „Finanzanlagen“ dieses Anhangs.

2.3 GAG Immobilien AG, Köln, HRB 901

Die Anteilseigner der GAG sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Anteilseigner	2012	2012	2011	2011
	%	Stückaktien	%	Stückaktien
Stadt Köln	88,21	14.756.630,00	84,41	14.756.630,00
Treuhänder (Mieteraktien)	2,46	412.205,00	2,55	445.381,00
Ernst-Cassel-Stiftung	4,16	696.280,00	3,98	696.280,00
Eigene Aktien	0,14	22.724,00	4,24	742.829,00
Sonstige Aktionäre	5,03	841.936,00	4,82	841.936,00
Grundkapital GAG	100,00	16.729.775,00	100,00	17.483.056

Der fiktive Nennwert der Anteile wird unter Ziffer 5.9 weiter erläutert. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren keine weiteren Anteile genehmigt.

Die GAG verwaltet alle im Konzern vorhandenen Investment Properties. Sie hat das Management der Konzerngesellschaften übernommen.

2.4 modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, HRB 4934 (mk)

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft ist es, insbesondere im Bereich der Stadt Köln im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte zu erwerben, zu bebauen und zu verwerten sowie alle Aufgaben der Stadtentwicklung, der Baubetreuung sowie der Projektentwicklung und -steuerung zu übernehmen.

Die Grubo ist mit 25,0% an dieser Gesellschaft beteiligt, die aus ökonomischen Gründen keinen eigenen kaufmännischen und technischen Betrieb unterhält, sondern in aller Regel mit moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH, einem weiteren Anteilseigner, kooperiert.

Die folgende Tabelle enthält alle Anteilseigner des Unternehmens:

Anteilseigner	%	EUR
Grund und Boden GmbH	25	525.000,00
moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH	25	525.000,00
SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH	25	525.000,00
Stadtwerke Köln GmbH	25	525.000,00
Stammkapital mk	100	2.100.000,00

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Erläuterungen und Angaben zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 werden grundsätzlich einheitlich und stetig angewendet. Sofern vom Vorjahr abweichende Methoden angewendet werden, wird dies ausdrücklich angezeigt und erläutert.

3.1 Grundsätze, Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert bei verschiedenen Positionen, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und des Fremdkapitals, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Schätzungen und Annahmen sind insbesondere erforderlich bei

- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Investment Properties (Ziffer 3.2)
- dem Ansatz und der Bemessung der Rückstellungen (Ziffern 3.11 und 3.14)
- der Einschätzung der Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern (Ziffer 5.5)
- den Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte (Ziffer 5.7)
- Darlehensverbindlichkeit/passivem Rechnungsabgrenzungsposten (Ziffern 5.10 und 5.17)

Zu den Annahmen und Schätzungen der einzelnen Vermögenswerte und Schulden wird auf die vorgenannten Ziffern verwiesen.

Es wurden folgende Ausweisänderungen und Korrekturen vorgenommen:

- 1) Ausweis der nicht abgerechneten Betriebskosten

Die nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten werden mit den Vorauszahlungen der Mieter verrechnet, so dass entweder eine Forderung (Aktivüberhang der nicht abgerechneten Betriebskosten) oder eine Verbindlichkeit aus abzurechnenden Betriebskosten (Passivüberhang der nicht abgerechneten Betriebskosten) ausgewiesen wird. In den Vorjahren wurden die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten unter den unfertigen Leistungen ausgewiesen und die Vorauszahlungen der Mieter unter den Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen. In der Gesamtergebnisrechnung wird die Veränderung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten nunmehr als Bestandteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Mit der Änderung nach IAS 8.41 ff. folgt die Gesellschaft der in der Wohnungswirtschaft mittlerweile vorherrschenden Darstellungspraxis. Durch die Korrektur entspricht die Darstellung in der Gesamtergebnisrechnung der Erfassung der Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen nach ihrem Fertigstellungsgrad gem. IAS 18.20. Darüber hinaus verbessert die Änderung die Vergleichbarkeit des Konzernabschlusses mit den Abschlüssen anderer wohnungswirtschaftlicher Unternehmen. Sie wurde retrospektiv vorgenommen. Die Auswirkungen der Änderung auf den Abschluss sind nachfolgend dargestellt:

	1.1.2011 vor Anpassung TEUR	Anpassung TEUR	1.1.2011 nach Anpassung TEUR
Unfertige Leistungen	73.978	-69.303	4.675
Erhaltene Anzahlungen	88.838	-80.367	8.471
Passivüberhang aus nicht abgerechneten Betriebskosten	0	11.064	11.064

	31.12.2011 vor Anpassung TEUR	Anpassung TEUR	31.12.2011 nach Anpassung TEUR
Unfertige Leistungen	75.930	-71.064	4.866
Erhaltene Anzahlungen	88.174	-80.932	7.242
Passivüberhang aus nicht abgerechneten Betriebskosten	0	9.868	9.868

	2011 vor Anpassung TEUR	Anpassung TEUR	2011 nach Anpassung TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	279.081	1.761	280.842
Bestandsveränderungen	-3.622	-1.761	-5.383

Die Anpassung hat keine Auswirkung auf das Konzernergebnis, das Konzerngesamtergebnis oder das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Stamm- oder Vorzugsaktie des Konzerns.

Zum 31.12.2012 betragen die nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten TEUR 72.683 und die Vorauszahlungen der Mieter TEUR 78.099, so dass sich ein Passivüberhang aus nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 5.416 ergibt. Die in den Umsatzerlösen ausgewiesene Veränderung der nicht abgerechneten Betriebskosten beträgt TEUR 1.620 für 2012.

- 2) Ausweis der nicht abgerechneten Betreuungsleistungen

Die erbrachten, aber noch nicht abgerechneten Betreuungsleistungen werden mit den erhaltenen Anzahlungen verrechnet, so dass entweder eine Forderung (bei einem Aktivüberhang aus nicht abgerechneten Betreuungsleistungen) oder eine Verbindlichkeit aus erhaltenen Anzahlungen (bei einem Passivüberhang aus nicht abgerechneten Betreuungsleistungen) ausgewiesen wird. Sie wurden bislang unsaldiert als Vorratsvermögen sowie als Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen bilanziert. Die Veränderung der erbrachten, aber noch nicht abgerechneten Betreuungsleistungen wird nunmehr als Bestandteil der Umsatzerlöse aus Betreuungsleistung dargestellt. Sie wurde bislang als Bestandsveränderung ausgewiesen. Nach der Änderung gemäß IAS 8.41 ff. entspricht die Darstellung nunmehr der Erfassung der Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen nach ihrem Fertigstellungsgrad gem. IAS 18.20. Sie wurde retrospektiv vorgenommen. Die Auswirkungen der Änderung auf den Abschluss sind nachfolgend dargestellt:

	1.1.2011 vor Anpassung* TEUR	Anpassung TEUR	1.1.2011 nach Anpassung TEUR
Unfertige Leistungen	4.675	-4.675	0
Erhaltene Anzahlungen	8.471	-4.675	3.796

	31.12.2011 vor Anpassung* TEUR	Anpassung TEUR	31.12.2011 nach Anpassung TEUR
Unfertige Leistungen	4.866	-4.866	0
Erhaltene Anzahlungen	7.242	-4.866	2.376

	2011 vor Anpassung*	Anpassung	2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.615	91	1.706
Bestandsveränderungen	-5.383	-91	-5.474

* unter Berücksichtigung der Anpassungen zu 1)

Die Anpassung hat keine Auswirkung auf das Konzernergebnis, das Konzerngesamtergebnis oder das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Stamm- oder Vorzugsaktie des Konzerns.

Zum 31.12.2012 betragen die erbrachten, nicht abgerechneten Betreuungsleistungen TEUR 4.901 und die hierfür erhaltenen Anzahlungen TEUR 5.509, so dass sich ein Passivüberhang aus nicht abgerechneten Betreuungsleistungen von TEUR 608 ergibt, der in den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen wird. Die in den Umsatzerlösen aus Betreuungsleistung ausgewiesene Veränderung der erbrachten, nicht abgerechneten Betreuungsleistungen beträgt TEUR 35 für 2012.

3) Ausweis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste in Zusammenhang mit der Bewertung der Pensionsrückstellung werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Sie wurden bisher in den Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung ausgewiesen. Die Anpassung erfolgte aufgrund der freiwilligen, vorzeitigen Anwendung von IAS 19 (R) und wurde retrospektiv vorgenommen. Die Auswirkungen der Änderung auf den Abschluss sind nachfolgend dargestellt:

	1.1.2011 vor Anpassung	Anpassung	1.1.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Rücklage aus IAS 19R.93B	0	-1.823	-1.823
Konzernbilanzgewinn	45.359	1.823	47.182

	31.12.2011 vor Anpassung	Anpassung	31.12.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Rücklage aus IAS 19R.93B	0	-4.471	-4.471
Konzernbilanzgewinn	36.839	4.471	41.310

	2011 vor Anpassung	Anpassung	2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-10.057	2.778	-7.279
latente Steuern	4.284	-110	4.174
sonstiges Ergebnis	-101	-2.668	-2.769

	2011 vor Anpassung	Anpassung	2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	24.819	2.668	27.487
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	23.366	2.647	26.013
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	1.453	21	1.474
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie in EUR	1,39	0,16	1,55
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie in EUR	1,40	0,15	1,55

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste für 2012 betragen TEUR 8.940.

4) Ausweis der latenten Steuern auf Wertveränderungen des Zinsswaps

Der Konzern erfasst die latenten Steuern aus der Wertänderung des Zinsswaps (vgl. 3.12) im sonstigen Ergebnis. Bisher wurden diese aus Vereinfachungsgründen im latenten Steueraufwand erfasst. Die Korrektur gem. IAS 8.41 ff. wurde retrospektiv vorgenommen. Die Auswirkungen der Änderung auf den Abschluss sind nachfolgend dargestellt:

	1.1.2011 vor Anpassung*	Anpassung	1.1.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Neubewertungsrücklage Cashflow-Hedge	-1.033	70	-963
Konzernbilanzgewinn	47.182	-70	47.112

	31.12.2011 vor Anpassung*	Anpassung	31.12.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Neubewertungsrücklage Cashflow-Hedge	-1.095	51	-1.044
Konzernbilanzgewinn	41.310	-51	41.259

	2011 vor Anpassung*	Anpassung	2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
latente Steuern	4.174	19	4.193
sonstiges Ergebnis	-2.769	-19	-2.788

	2011 vor Anpassung*	Anpassung	2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	27.487	19	27.506
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	26.013	19	26.032
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	1.474	0	1.474
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie in EUR	1,55	0,00	1,55
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie in EUR	1,55	0,00	1,55

* unter Berücksichtigung der Anpassungen zu 3)

5) Ermittlung des Steueraufwandes

Bei der Ermittlung der tatsächlichen und latenten Steuern sind Zinsaufwendungen bezüglich bestimmter Förderdarlehen keine Zinsaufwendungen im Sinne der Zinsschranke und daher nicht bei den Berechnungen der entsprechenden Zinsaufwendungen zu berücksichtigen. In den Vorjahren wurden diese bei der Ermittlung der tatsächlichen und latenten Steuern als Zinsaufwendungen im Sinne der Zinsschranke gem § 4(h) EStG berücksichtigt. Die Gesellschaft hat die Berechnung entsprechend umgestellt und die Vorjahreswerte gem. IAS 8.41ff. angepasst. Die Auswirkungen der Änderung auf den Abschluss sind nachfolgend dargestellt:

	1.1.2011 vor Anpassung*	Anpassung	1.1.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Latente Steuern	18.852	4.371	23.223
Konzernbilanzgewinn	47.112	4.459	51.571
GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital	370.440	4.460	374.900
Minderheitenanteile am Eigenkapital	81.706	0	81.706
Steuerrückstellungen	88	-88	0

	31.12.2011 vor Anpassung*	Anpassung	31.12.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Latente Steuern	23.136	-3.962	19.174
Konzernbilanzgewinn	41.259	-2.866	38.393
GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital	385.358	-2.866	382.492
Minderheitenanteile am Eigenkapital	81.722	0	81.722
Steuerrückstellungen	1.334	-962	372
sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.488	-134	1.354

	2011 vor Anpassung*	Anpassung	2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
tatsächliche Steuern	-1.726	1.008	-718
latente Steuern	4.193	-8.332	-4.139

	2011 vor Anpassung*	Anpassung	2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	27.506	-7.324	20.182
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	26.032	-7.324	18.708
Minderheitsaktionären zustehendes Konzernergebnis	1.474	0	1.474
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie in EUR	1,55	-0,43	1,12
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie in EUR	1,55	-0,43	1,12

* unter Berücksichtigung der Anpassungen zu 3) und 4).

6) Ausweis der Mieterkautionen

Die von der GAG auf einem gesonderten Bankkonto geführten Mieterkautionen werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Bisher erfolgte der Ausweis unter den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten unter der Angabe, dass die Mittel verfügbarsbeschränkt sind. Die Anpassung erfolgt gem. IAS 8.41 ff., da die Mittel nicht die Definition der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gem. IAS 7.6 erfüllen. Die Änderung erfolgte retrospektiv. Die Auswirkungen der Änderung auf den Abschluss sind nachfolgend dargestellt:

	1.1.2011 vor Anpassung	Anpassung	1.1.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Sonstige Vermögenswerte	6.892	23.701	30.593
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.990	-23.701	6.289

	31.12.2011 vor Anpassung	Anpassung	31.12.2011 nach Anpassung
	TEUR	TEUR	TEUR
Sonstige Vermögenswerte	5.481	24.586	30.067
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	56.662	-24.586	32.076

Die Anpassung hat keine Auswirkung auf die Gesamtergebnisrechnung. In der Kapitalflussrechnung wurden die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auch bisher ohne Berücksichtigung der Mieterkautionen ausgewiesen.

Zum 31.12.2012 betragen die Mieterkautionen TEUR 25.870.

Weitere Ausweisänderungen und Korrekturen gegenüber dem Vorjahr wurden nicht vorgenommen.

Finanzmanagement

Die Rahmenbedingungen für ein optimales Kapitalmanagement werden durch die strategische Ausrichtung des GAG Konzerns gesetzt. Primäres Ziel des Kapitalmanagements ist die Sicherstellung einer finanziellen Flexibilität, um die satzungsmäßigen Ziele sowie die nachhaltige Vermögenswertsteigerung des Unternehmensverbands im Interesse von Aktionären, Kunden und Mitarbeitern zu erreichen.

Dazu wird die Kapitalstruktur unter permanenter Beobachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gezielt gesteuert.

Die Eigenkapitalquote entwickelte sich wie folgt:

	2012	2011
Eigenkapitel (TEUR)	468.810	464.214
Bilanzsumme (TEUR)	2.243.258	2.238.721
Eigenkapitalquote (%)	20,9	20,7

Der GAG Konzern unterliegt keinen externen Kapitalerfordernissen.

Im Berichtsjahr handelt es sich bei Fremdkapitalaufnahmen um zinssubventionierte Wohnungsbaudarlehen des Landes NRW, zinssubventionierte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und um Kapitalmarktdarlehen mit jeweils im Wesentlichen einer mindestens zehnjährigen Zinssicherung. Auf Grund der Finanzmarktsituation ist Zurückhaltung in der Kreditvergabe der Banken und/oder eine Veränderung der Finanzierungsmargen weiterhin spürbar. Ungeachtet dessen konnten zur Verbreiterung der Finanzierungsbasis der GAG Unternehmensgruppe einzelne Bankverbindungen wesentlich aktiviert und wiederum neue Geschäftspartner gewonnen werden.

Basis für die Fremdkapitalakquisition war die erneut im Berichtsjahr bestätigte starke Bonitätseinschätzung der Unternehmensgruppe durch die Kreditgeber, die sich in den Finanzierungslinien und den Finanzierungsmargen widerspiegelt.

Die Liquiditätssteuerung für die Unternehmensgruppe erfolgt mit einer kurzfristigen Liquiditäts- und fünfjährigen Finanzplanung.

Der Zins für Fremdkapital lag im Berichtszeitraum erneut auf niedrigem Niveau. Die GAG hat diese Situation für Zinssicherungsmaßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit in den Folgejahren auslaufenden Zinsvereinbarungen genutzt und Forward-Darlehen (Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarungen für in der Regel zehn Jahre) vereinbart. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können.

Hinsichtlich des Risikomanagementsystems verweisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht des Konzerns unter der Textziffer 3.1.

3.2 Investment Properties

Investment Properties sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Dies betrifft alle Immobilien des Konzerns mit Ausnahme der selbst genutzten Geschäftsstellen und der zum Verkauf vorgesehenen Bauträgerprojekte. Im Zeitpunkt des Zugangs werden die Investment Properties zunächst mit den Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten einschließlich der Transaktionskosten bilanziert.

Die Herstellungskosten enthalten neben den Einzelkosten angemessene Anteile der zurechenbaren Gemeinkosten und Nebenkosten. Fremdkapitalzinsen werden aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Des Weiteren sind die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung von Investment Properties anfallenden Umsatzsteuern in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingeflossen, soweit sie nicht als Vorsteuer in Abzug gebracht werden konnten.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Immobilien werden konzerneinheitlich entsprechend ihrer angenommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren mit 2,0% jährlich linear abgeschrieben.

Für die Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Wirtschaftsjahres auf den Buchwert zum Ende des Wirtschaftsjahres wird auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1 verwiesen.

Unter den Investment Properties werden auch unbebaute Grundstücke, die nicht kurzfristig zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten gehalten werden, sowie Immobilien im Bau, die für die künftige Nutzung als Investment Property erstellt oder entwickelt werden, ausgewiesen.

Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties wird im Anhang unter Ziffer 5.1 angegeben. In Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards wird eine Bewertung je Gebäude durch Abzinsung der zu erwartenden zukünftigen Einzahlungsüberschüsse nach der DCF-Methode vorgenommen. Die Bewertung erfolgt durch die GAG selbst mit Hilfe eines Bewertungstools eines auf die Immobilienbewertung spezialisierten Unternehmens.

Zunächst erfolgt eine Modellierung der Überschüsse über einen Detailplanungszeitraum von 15 Jahren, danach werden die Bewirtschaftungsüberschüsse aus dem letzten Jahr des Detailplanungszeitraums mit einem wachstumsimplizierten Diskontierungszinssatz als endliche Rente kapitalisiert. Der Restbodenwert wird ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Die Überschüsse ergeben sich aus den Salden der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettosollmieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Bei den Nettosollmieten wird unter Berücksichtigung von Mietpreisbindungen aus öffentlicher Förderung eine vertragliche und gesetzlich mögliche Mietsteigerung an prognostizierte Marktmieten unter Berücksichtigung der erwarteten Mietsteigerungsraten je Objekt im Detailplanungszeitraum zugrunde gelegt. Die Marktmieten orientieren sich am Kölner Mietspiegel 2010 und an im lokalen Wohnungsmarkt erzielbaren Neuvertragsmieten.

Die Bewirtschaftungskosten, wie Erlösschmälerungen und Kosten aus Instandhaltung, Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, sonstiger Aufwand und ggf. Erbbauzinsen, werden objektspezifisch berechnet. Die Entwicklung der Kosten wird im Detailplanungszeitraum mit einer Inflationsrate von 1,5% p.a. fortgeschrieben.

Im Bewertungsmodell kommt nur die marktbedingte Erlösschmälerung zum Ansatz, da die vertriebsbedingte Erlösschmälerung eine durch die GAG bewusst herbei geführte Erlösschmälerung ist (z. B. bei Entmietung für Modernisierungsvorhaben). Die Erlösschmälerung setzt sich aus objektgenauen Leerständen und Mietpreinsnärlässen zusammen. Als wesentliche Werttreiber für die Höhe und Entwicklung der Erlösschmälerung stellen sich die Eigenschaften des Objektes, des Standortes und des Vermietungserfolges dar. Daher fließen diese jeweils zu gleichen Teilen in die Gewichtung der Punktwerte ein. Bei der Planung der Erlösschmälerungen wird davon ausgegangen, dass für eine Immobilie, sofern sie prinzipiell vermietbar ist, eine „natürliche“ Obergrenze der Leerstände existiert. Diese Kappungsgrenze wird objektspezifisch festgelegt und bewegt sich zwischen 10 und 25%.

Die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes erfolgt mit Hilfe des Ansatzes der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC).

Als risikoloser Basiszinssatz dient die Rendite börsennotierter Bundeswertpapiere mit einer Restlaufzeit von über 15 bis einschließlich 30 Jahren. Zur Vermeidung unsachgemäßer Wertschwankungen auf Grund der im Vergleich zum Kölner Markt für Wohnimmobilien höheren Volatilität des Kapitalmarktes, wird ein Fünf-Jahres-Durchschnittszinssatz verwendet, der sich zum Jahresabschluss 2012 auf 3,2% (Vorjahr: 3,78%) beläuft.

Der Basiszinssatz wird in Anlehnung an das „Capital Asset Pricing Model“ (CAPM) um einen Risikozuschlag erhöht und zu einem Zinssatz vor Steuern umgerechnet, um eine adäquate Eigenkapitalrendite zu ermitteln. Der Fremdkapitalzinssatz wird ebenso auf Basis des risikofreien Zinssatzes, zuzüglich eines angemessenen

Spread, ermittelt. Die Berechnung des WACC erfolgt dann entsprechend einer Kapitalstruktur für Vergleichsunternehmen.

Alle Parameter des WACC wurden von einem externen Gutachter aus Marktdaten abgeleitet, dieser beträgt 4,58% (Vorjahr: 5,10%).

3.3 Immaterielle Vermögenswerte

Im GAG Konzern wurden ausschließlich immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Es handelt sich um Programmlizenzen und Software, die entsprechend der zugrunde gelegten Nutzungsdauer linear mit 33,33% (Standardsoftware, Nutzungsdauer drei Jahre) beziehungsweise 20,0% (SAP-Unternehmenssoftware, Nutzungsdauer fünf Jahre) abgeschrieben werden. Im Konzern werden keine immateriellen Vermögenswerte selbst erstellt.

3.4 Sachanlagen

Die Bilanzierung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen und – falls erforderlich – außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die Herstellungskosten enthalten neben den Einzelkosten angemessene Anteile der zurechenbaren Gemein- und Nebenkosten. Fremdkapitalzinsen werden aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Des Weiteren sind die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Sachanlagevermögens anfallenden Umsatzsteuern in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingeflossen, soweit sie nicht als Vorsteuer in Abzug gebracht werden konnten. Bei den unter den Sachanlagen ausgewiesenen bebauten Grundstücken handelt es sich um eigengenutzte Grundstücke und/oder Gebäude.

Investitionen des laufenden Jahres in das Sachanlagevermögen mit einem Anschaffungswert von EUR 150 bis EUR 1.000 werden in Summe als ein Vermögenswert aktiviert und im laufenden sowie in den folgenden vier Jahren linear abgeschrieben.

Die Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich linear und es liegen ihnen wie im Vorjahr folgende wirtschaftliche Nutzungsdauern zugrunde:

Gebäude	50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-10 Jahre

Für die Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Wirtschaftsjahres auf den Buchwert zum Ende des Kalenderjahres verweisen wir auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1.

3.5 Wertminderung

Für Investment Properties, immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer und Sachanlagen wird an jedem Abschlussstichtag eingeschätzt, ob Anhaltspunkte für mögliche Wertminderungen nach IAS 36 „Wertminderungen von Vermögenswerten“ vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor, wird für den Vermö-

genswert oder eine zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE) ein Wertminderungstest durchgeführt. Hierfür wird der erzielbare Betrag mit dem Buchwert verglichen, um festzustellen, ob eine Wertminderung vorliegt.

Zahlungsmittelgenerierende Einheiten (ZGE) sind in der Regel zu Verwaltungseinheiten zusammengefasste Gruppen von vermieteten Wohngebäuden. In Einzelfällen werden mehrere Verwaltungseinheiten, in denen bestimmte Vermögenswerte gemeinsam genutzt werden, zu ZGE zusammengefasst.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich der Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht dem Betrag, der durch den Verkauf des Vermögenswertes (bzw. der ZGE) in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen Partnern erzielt werden könnte.

Die Bestimmung des Nutzungswertes erfolgt überwiegend anhand der erwarteten abgezinsten zukünftigen Zahlungsströme. Dabei wird ein marktgerechter Zinssatz vor Steuern, der die Risiken der Nutzung des Vermögenswertes widerspiegelt, die sich noch nicht in den geschätzten zukünftigen Zahlungsströme niederschlagen, zugrunde gelegt.

In Einzelfällen wird der erzielbare Betrag der Investment Properties als beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten anhand von beobachteten Marktpreisen vergleichbarer Immobilien ermittelt. Hierzu werden veröffentlichte Marktpreise für vergleichbare Immobilien ausgewertet und ggf. Anpassungen an die zu bewertende Immobilie vorgenommen und so ein erwarteter Marktpreis abzüglich der Veräußerungskosten für die Immobilie im Rahmen eines Verkaufs ermittelt. Bei öffentlich geförderten Immobilien wird hierbei der erwartete Marktpreis nach Ablauf der Bindungsfrist zugrunde gelegt.

Liegt der ermittelte erzielbare Betrag unterhalb des Buchwerts, wird der Vermögenswert/die ZGE erfolgswirksam auf diesen Wert abgeschrieben.

In jedem Folgejahr wird überprüft, ob ein Anhaltspunkt vorliegt, dass ein Wertminderungsaufwand, der in früheren Perioden erfasst worden ist, nicht länger in voller Höhe besteht. Liegt ein Anhaltspunkt vor, wird der erzielbare Betrag des betroffenen Vermögenswertes/der ZGE geschätzt. Eine Wertaufholung erfolgt, wenn die Änderung einer Schätzung vorliegt, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrages herangezogen wurde. Die Wertaufholung ist nach oben begrenzt auf den Betrag der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, der sich ergeben hätte, wenn die Wertminderung nicht erfasst worden wäre. Wertaufholungen werden erfolgswirksam erfasst.

3.6 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzinstrumente werden erstmals in der Bilanz angesetzt, wenn ein Unternehmen Vertragspartei geworden ist. Sie werden beim Zugang gemäß IAS 39.43 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Nominalwert angesetzt. Kassageschäfte von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag bilanziert.

Die Folgebewertung richtet sich nach der Zugehörigkeit zu einer der folgenden Kategorien:

I. Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen

Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 39.46 (b) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Es handelt sich im Wesentlichen um Wertpapiere mit festen oder bestimmbar Zinszahlungen sowie einer festen Laufzeit (z. B. Termingelder), die das Unternehmen mit der Absicht und Fähigkeit erworben hat, sie bis zur Endfälligkeit zu halten.

II. Kredite und Forderungen

Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 39.46 (a) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode, sofern die Fälligkeit mehr als zwölf Monate nach dem Stichtag liegt. Es handelt sich im

Wesentlichen um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Ausleihungen und Arbeitnehmerdarlehen. Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert abzüglich Wertberichtigungen angesetzt. Die Wertberichtigungen werden nach den erkennbaren Einzelrisiken gebildet.

III. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Sofern der beizulegende Zeitwert verlässlich bestimmbar ist, erfolgt die Folgebewertung gemäß IAS 39.46 mit diesem Wert. Es handelt sich um Bank- und Sichtguthaben. Fremdwährungsguthaben bestanden zum Stichtag nicht. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem ausgewiesenen Nominalbetrag zum Bilanzstichtag.

Investitionen in Eigenkapitalinstrumente, deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich bestimmbar ist, sind ebenfalls Bestandteil dieser Kategorie. Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 39.46 (c) zu Anschaffungskosten abzüglich eventueller Wertminderungen. Es handelt sich um die im Anlagenspiegel (Ziffer 5.1) als „Andere Finanzanlagen“ ausgewiesenen Vermögenswerte. Dividenden aus diesen Beteiligungen werden nach IAS 18.30 dann vereinnahmt, wenn ein Rechtsanspruch entstanden ist.

3.7 Latente Steuern

Gemäß IAS 12 werden die aktiven und passiven Latenzen auf Unterschiede zwischen den Wertansätzen in der IFRS-Bilanz und der Steuerbilanz der einbezogenen Gesellschaften gebildet. Aktive latente Steuern entstehen, wenn die Aktiva in der IFRS-Bilanz geringer bewertet wurden als die korrespondierenden Steuerbilanzwerte. Analog resultieren aktive latente Steuern auch aus höheren IFRS-Bilanzpassiva im Vergleich zur Steuerbilanz.

Die aktiven latenten Steuern umfassen auch Steuererminderungsansprüche, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender Verlustvorträge in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Aktive latente Steuern werden gemäß IAS 12.24 nur in der Höhe angesetzt, in der ihre Realisierung wahrscheinlich ist.

Innerhalb des steuerlichen Organkreises werden aktive und passive latente Steuern nach IAS 12.74 saldiert.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Realisationszeitpunkt gelten beziehungsweise erwartet werden.

Latente Ertragsteuern werden analog zur ursprünglichen Bilanzposition, die zu ihrer Entstehung geführt hat, erfolgsneutral oder erfolgswirksam behandelt.

3.8 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Vorräte werden gemäß IAS 2 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (produktionsbezogene Vollkosten) beziehungsweise zum niedrigeren voraussichtlichen Nettoveräußerungswert bewertet. Da es sich um Bauprojekte handelt, können die Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten von Erzeugnissen, Waren und Leistungen einzeln und individuell zugeordnet werden.

Die dem Unternehmensverbund angehörenden Gesellschaften produzieren für einen anonymen Markt, d. h., der Bautätigkeit liegen keine speziellen Kundenaufträge zugrunde. Voraussetzung einer Bilanzierung nach IAS 11 „Fertigungsaufträge“ ist jedoch, dass ein Vertrag über eine kundenspezifische Fertigung einzelner Gegenstände oder einer Anzahl von Gegenständen vorliegt. Demzufolge kommt eine Bilanzierung nach IAS 11, die eine Gewinnrealisierung nach Fertigstellungsgrad vorsieht, nicht in Betracht.

3.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Nominalwert angesetzt. Die Zusammensetzung des Postens wird unter Ziffer 5.8 erläutert.

3.10 Minderheitenanteile

Es handelt sich um die nicht beherrschenden Anteile, die im Eigenkapital dargestellt werden, im Sinne des IAS 1.54 (q).

Minderheitenanteile werden im Eigenkapital ausgewiesen, soweit sie nicht in Übereinstimmung mit IAS 32.16 ff. Fremdkapitalcharakter aufweisen. Verbindlichkeiten aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter werden dementsprechend im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

3.11 Rückstellung für Pensionen

Es wird in der betrieblichen Altersversorgung grundsätzlich zwischen beitrags- und leistungsorientierten Versorgungssystemen unterschieden.

Bei beitragsorientierten Versorgungsplänen (Defined Contribution Plans) geht das Unternehmen über die Entrichtung von Beitragszahlungen an zweckgebundene Fonds hinaus keine weiteren Verpflichtungen ein. Die Zahlung der Beiträge wird in der laufenden Periode als Aufwand verbucht.

Leistungsorientierte Versorgungspläne sind solche Verpflichtungen, die nicht unter die Definition eines beitragsorientierten Plans fallen. Bei leistungsorientierten Versorgungsplänen werden Pensionsrückstellungen für Verpflichtungen aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen an berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet. Die Höhe wird entsprechend IAS 19 auf Grund des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode) berechnet, in dem die künftigen Leistungen geschätzt werden, die die Arbeitnehmer im Austausch für die erbrachten Arbeitsleistungen in der laufenden Periode und in früheren Perioden verdient haben. Dieses Verfahren berücksichtigt die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften sowie die künftig zu erwartenden Steigerungen bei den Gehältern und Renten. Die Leistungen werden zur Bestimmung ihres Barwerts abgezinst. Ein etwaiger nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand wird abgezogen. Der Konzern erfasst alle versicherungsmathematischen Gewinne oder Verluste unmittelbar im sonstigen Ergebnis und alle Aufwendungen, die mit leistungsorientierten Plänen verbunden sind, ergebniswirksam als Aufwendungen für Altersversorgung. Zu weiteren Erläuterungen wird auch auf die Ziffern 4.6 und 5.11 verwiesen.

Diese Pensionsverpflichtung wird jährlich von einem unabhängigen Gutachter berechnet. Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen, Defined Benefit Obligations) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden berechnet, für die Schätzungen unumgänglich sind. Näheres hierzu siehe Ziffer 5.11.

3.12 Finanzielle Verbindlichkeiten

Mit Ausnahme von Sicherungsinstrumenten sind sämtliche im Konzern angesetzten finanziellen Verbindlichkeiten gemäß IAS 39 der Kategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten“ zugeordnet. Diese werden gemäß IAS 39.43 bei Zugang mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode.

Das einzige Sicherungsgeschäft des Konzerns ist ein Zinsswap im Rahmen eines Cashflow Hedges. Dieser wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Wertschwankungen dieses Swaps werden entsprechend IAS 39.95 (a) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Förderdarlehen, insbesondere im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (nicht zu Marktkonditionen abgeschlossen), werden im Rahmen der Erstbewertung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der sich aus der Abzinsung der zukünftigen Zahlungsströme des Darlehens mit derselben Zinsstrukturkurve für ein vergleichbares Darlehen ergibt (IAS 39.14 + 39.43, IAS 39.AG64–65). Die Bewertung und Diskontierung erfolgten auf Basis der von der GAG Unternehmensgruppe tatsächlich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen.

Der Differenzbetrag aus erhaltenem Betrag und Barwert wird in einen passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und über die Laufzeit des Darlehens effektiv aufgelöst, die in der Regel dem Mietbindungszeitraum entspricht. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens führt zu einer Verringerung des aktivierten Zinsaufwandes der Immobilien (Bauphase) beziehungsweise zu einer Erhöhung der Umsatzerlöse aus Vermietung (Bewirtschaftungsphase). Somit wird der wirtschaftliche Vorteil, der mit der Gewährung eines un-/niedrig verzinslichen Darlehens einhergeht und an die Bereitstellung von verbilligtem Mietraum gebunden ist, in der substanzuell betroffenen Bilanz-/GuV-Position ausgewiesen.

In den Verbindlichkeiten gegen Kreditgeber ist auch die atypisch stille Beteiligung an der M GAG enthalten. Es handelt sich um Fremdkapital, da der atypisch stille Gesellschafter einen unbedingten Rückforderungsanspruch hat. Die Verbindlichkeit wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind als langfristig klassifiziert, soweit ihre Tilgung vertraglich länger als zwölf Monate vorgesehen ist, den gewöhnlichen Geschäftszyklus (Operating Cycle) also überschreitet (IAS 1.66). Bei einer voraussichtlichen Tilgung innerhalb von zwölf Monaten erfolgt eine Klassifizierung als kurzfristige Schuld.

3.13 Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten

Bei den nichtfinanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um erhaltene Anzahlungen aus dem Bauträgergeschäft. Die erhaltenen Anzahlungen werden zum Nennbetrag angesetzt.

3.14 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen sind angesetzt, wenn eine rechtliche beziehungsweise faktische Verpflichtung gegenüber Außenstehenden aus einem vergangenen Ereignis besteht, die Erfüllung dieser Verpflichtung zum Abfluss von Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der Ausgabe dar, die zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag erforderlich ist (IAS 37.36). Die Bewertung erfolgt vor Steuern (IAS 37.41). Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe der zu erwartenden Aufwendungen. Bei einer wesentlichen Wirkung des Zinseffektes wird der Barwert der Ausgaben angesetzt und in den Folgejahren aufgezinnt (IAS 37.45).

3.15 Ertragsrealisierung

Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus der Vermietung von Investment Properties. Mieterlöse werden gemäß IAS 18.30 (b) periodengerecht in Übereinstimmung mit den Vereinbarungen des zugrunde liegenden Mietvertrages erfasst.

Weiterhin werden unter den Erlösen aus Hausbewirtschaftung Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von unterverzinslichen Förderdarlehen ausgewiesen. Der in den Umsatzerlösen zu erfassende Betrag ergibt sich aus der anteiligen Auflösung der abgegrenzten Zinsvorteile aus der Darlehensbewertung (siehe auch Ziffer 3.17).

Die im Jahr erbrachten, nicht abgerechneten Betriebskosten sind realisiert und werden entsprechend in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Vorauszahlungen auf Betreuungsleistungen werden in der Höhe als Erlös ausgewiesen, in der im Geschäftsjahr abrechenbare Betreuungsleistungen erbracht wurden. Ein eventuell verbleibender Differenzbetrag wird entweder als Forderung aus Lieferung und Leistung oder als Verbindlichkeit aus erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen.

Bei den Umsätzen aus Betreuungstätigkeit sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen werden die Erlöse in der Bilanzperiode erfasst, in der die Leistungen erbracht werden.

Beim Verkauf von Grundstücken erfolgt gemäß IAS 18.14 die Erlösrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übergegangen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei dem Berichtsunternehmen verbleiben. Dies ist im Allgemeinen bei Schlüsselübergabe an den Erwerber der Fall. Möglichen Restverpflichtungen wird durch Erfassung einer dem voraussichtlichen Aufwand entsprechenden Rückstellung Rechnung getragen. Erträge aus dem Bauträgergeschäft werden als Umsatzerlöse und Erträge aus dem Verkauf von Bestandsobjekten als sonstige betriebliche Erträge erfasst.

Sofern es nicht hinreichend wahrscheinlich ist, dass den Konzernunternehmen der wirtschaftliche Nutzen aus der Vermietung beziehungsweise dem Verkauf zugeht, wird das Ausfallrisiko durch die Erfassung einer Wertberichtigung abgebildet.

3.16 Aufwendungen und Erträge

Aufwendungen und Erträge, die das Geschäftsjahr betreffen, werden unabhängig von ihrer Zahlungswirksamkeit berücksichtigt. Zinsen werden periodengerecht und, sofern angemessen, unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand beziehungsweise Ertrag erfasst.

3.17 Fremdkapitalkosten

Die Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, werden gemäß IAS 23 als Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten aktiviert. Die Zinssätze, die der Aktivierung zugrunde lagen, entsprachen den zu dem jeweiligen Zeitpunkt üblichen Kapitalmarktkonditionen. Zinsbegünstigte beziehungsweise zinslose Förderdarlehen werden durch Umbewertung einer marktüblichen Effektivverzinsung unterworfen (siehe auch Ziffer 3.12).

Die Aktivierung der Aufwendungen endet zu dem Zeitpunkt, an dem alle wesentlichen Arbeiten abgeschlossen sind, um die Gebäude für ihren beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Werden jedoch für Zwecke der Bebauung erworbene Grundstücke gehalten, ohne eine damit verbundene Erschließungs- beziehungsweise Projektierungstätigkeit in absehbarer Zeit vorzunehmen, sind die Fremdkapitalkosten, die während dieser Zeit anfallen, gemäß IAS 23.20 nicht zu aktivieren.

3.18 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus werden verminderte Einnahmen, die durch Mietpreisbegrenzungen entstehen, durch die Gewährung unverzinslicher beziehungsweise niedrig verzinslicher Darlehen der öffentlichen Hand ausgeglichen.

Unverzinsliche beziehungsweise niedrig verzinsliche Darlehen werden gemäß IAS 39 unter Berücksichtigung eines marktüblichen Effektivzinses mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Zuwendung der öffentlichen Hand in Höhe des Zinsvorteils wird anteilig über die Laufzeit des Darlehens verteilt und entweder durch einen verringerten Ausweis der Herstellkosten der Immobilien (Bauphase) oder als Umsatzerlös aus der Hausbewirtschaftung (Bewirtschaftungsphase) aufgelöst.

Die übrigen erhaltenen Zuschüsse werden je nach Sachverhalt bei den Umsatzerlösen oder in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen beziehungsweise mit den Zugängen im Anlagevermögen (Investitionszuschüsse) verrechnet.

4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

Die Gesamtergebnisrechnung wurde wie im Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

4.1 Umsatzerlöse (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Umsatzerlöse differenzieren sich wie folgt:

	2012 EUR	2011 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung*	288.078.432,94	280.841.615,80
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	8.319.633,97	14.411.993,00
Übrige Umsatzerlöse*	2.814.053,77	3.144.876,12
Gesamt	299.212.120,68	298.398.484,92

* Vorjahreswert wurde geändert

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2012 EUR	2011 EUR
Sollmieten	202.422.283,27	197.751.545,51
Erlöse aus Umlagen*	76.499.107,88	76.021.371,79
Zwischensumme	278.921.391,15	273.772.917,30
abzüglich Erlösschmälerungen	-15.451.706,64	-17.241.928,64
Aufwendungsbeihilfen und -zuschüsse der Stadt Köln	295.386,95	548.721,72
Mietererstattungen aus weiterbelasteten Instandhaltungskosten	1.045.314,51	1.183.050,59
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag der Stadt Köln	2.110.814,28	2.148.179,73
Zuwendungen der öffentlichen Hand	19.832.487,73	19.229.030,69
Übrige Umsatzerlöse	1.324.744,96	1.201.644,41
Gesamt	288.078.432,94	280.841.615,80

* Vorjahreswert wurde geändert

Es gibt keine einzelnen Kunden oder Lieferanten, deren Geschäftsvolumen im Vergleich zum Gesamtgeschäftsvolumen wesentlich ist.

4.2 Bestandsveränderungen (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Es handelt sich um die Veränderung des Bestandes von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten.

4.3 Andere aktivierte Eigenleistungen

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr keine Eigenleistungen aktiviert.

4.4 Sonstige betriebliche Erträge

	2012 EUR	2011 EUR
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	12.898.988,76	15.353.424,78
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	4.655.049,72	4.834.546,70
Erträge aus Wertaufholungen	1.140.877,79	2.181.192,20
Übrige sonstige Erträge	3.193.433,55	4.226.457,92
Sonstige betriebliche Erträge	21.888.349,82	26.595.621,60

Bei den Erträgen aus Wertaufholungen handelt es sich um Zuschreibungen von Investment Properties, die in Vorjahren wertgemindert wurden, bei denen der erzielbare Betrag auf Grund von Änderungen der Bewertungsparameter, die nicht reine Änderungen des Abzinsungssatzes sind, gestiegen ist, so dass der Grund für die Wertminderung ganz oder teilweise entfallen ist.

4.5 Materialaufwand

	2012 EUR	2011 EUR
Betriebskosten	47.408.533,67	50.090.860,06
Heizkosten	21.349.643,35	17.723.367,01
Hausgelder WEG	2.871.407,09	2.872.574,68
Gesamte Betriebskosten	71.629.584,11	70.686.801,75
Instandhaltungskosten		
Periodische Instandhaltung	14.452.496,22	11.514.012,36
Laufende Instandhaltung	18.562.113,02	19.307.235,59
Modernisierungskosten	8.649.102,05	10.740.462,29
Durch Versicherungsschäden angefallene Kosten	3.974.828,96	3.690.517,81
Schönheitsreparaturen	2.313.470,47	2.345.675,70
Gesamte Instandhaltungskosten	47.952.010,72	47.597.903,75
Übrige Aufwendungen		
Pachtaufwendungen	916.054,22	917.870,44
Grundsteuer	7.732.835,09	7.394.488,38
Sonstige Aufwendungen	1.751.482,65	1.760.249,23
Gesamte übrige Aufwendungen	10.400.371,96	10.072.608,05
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	129.981.966,79	128.357.313,55
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.535.283,51	7.094.070,07
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	343.112,80	319.279,78
Gesamter Materialaufwand	142.860.363,10	135.770.663,40

4.6 Zuwendungen an Arbeitnehmer (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

	2012 EUR	2011 EUR
Löhne, Gehälter und Bezüge	22.269.153,39	21.220.123,13
Aufwendungen für Altersversorgung*	3.688.702,52	3.559.846,50
Soziale Abgaben	3.857.330,35	3.718.847,93
	29.815.186,26	28.498.817,56

* Vorjahreswert wurde geändert

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten folgenden Pensionsaufwand:

	2012 EUR	2011 EUR
Laufender Dienstzeitaufwand	369.543	340.787
Zinsaufwand	1.641.556	1.628.583
Gesamtaufwand der Periode*	2.011.099	1.969.370

* Vorjahreswert wurde geändert

Aufwendungen für Altersversorgung beziehen sich auf Mitarbeiter(innen) und Rentempfänger(innen) oder deren Angehörige. Die Aufwendungen umfassen die Zuführung zur Rückstellung, die Arbeitgeberanteile zur betrieblichen Zusatzversorgung und vom Unternehmen übernommene Leistungen für die Altersversorgung.

Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet. Ansonsten wird auf Ziffer 5.11 verwiesen. Letztmalig wurde zum 1. Juli 1996 von der GAG eine direkte Rentenzusage erteilt. Alle folgenden Jahre beinhalten Aufwendungen für beitragsorientierte Versorgungspläne beziehungsweise die Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK) (vergleiche Ziffer 5.11).

Im Konzernverbund der GAG waren zum 31. Dezember 2012 insgesamt 447 (Vorjahr: 437) Mitarbeiter(innen) beschäftigt, davon sind 345 kaufmännische Angestellte und 102 gewerbliche. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter(innen) 441 (Vorjahr: 433) Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer(innen). Hierin sind 61 (Vorjahr: 61) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich zehn (Vorjahr: zwölf) Auszubildende beschäftigt.

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2012 EUR	2011 EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.914.630,34	1.601.005,39
Prüfungs- und Beratungskosten, Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	3.860.895,39	3.037.968,74
Abbruchkosten	2.047.024,18	792.528,24
Vertriebskosten für Bestandsgrundstücke	2.998.670,73	2.984.647,21
Externe Datenverarbeitungskosten	1.536.726,66	2.703.460,83
Raumkosten, Sachversicherung und Reparaturen der Büroeinrichtung	2.111.890,33	2.152.391,41
Gewinnanteil stiller Gesellschafter	2.896.522,51	1.736.980,42
Verschiedene Aufwendungen	6.690.375,19	7.104.170,42
Gesamt	24.056.735,33	22.113.152,66

Im Berichtsjahr wurden TEUR 1.432 (Vorjahr: 1.650) Leasingaufwand erfasst.

4.8 Abschreibungen

Planmäßige Abschreibungen

Den planmäßigen Abschreibungen liegen die unter Ziffer 3.2 „Investment Properties“, Ziffer 3.3 „Immaterielle Vermögenswerte“ und Ziffer 3.4 „Sachanlagen“ angegebenen Nutzungsdauern zugrunde.

Der Abschreibungsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 EUR	2011 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	1.094.869,73	976.358,89
Abschreibungen auf Investment Properties und Sachanlagen		
Gebäude	46.928.553,45	45.354.556,45
Technische Anlagen und Maschinen	484.234,48	472.750,40
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	668.338,31	585.977,86
Gesamte planmäßige Abschreibungen	49.175.995,97	47.389.643,60

Wertminderungsaufwand

Im Berichtsjahr entstand ein Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 1.439 (Vorjahr: TEUR 6.002). Es handelt sich hierbei um Buchwerte von Abrissobjekten in Höhe von TEUR 1.322 (Vorjahr: TEUR 575). Wertberichtigungen auf die Buchwerte von Bestandsobjekten, die im Rahmen eines Impairmenttests vorgenommen wurden, sind in diesem Jahr in Höhe von TEUR 101 (Vorjahr: TEUR 5.361) erfolgt. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Maßnahmen, die nicht zur Durchführung gelangen, sind im Berichtsjahr nicht erfolgt (Vorjahr: TEUR 66). Wertaufholungen auf wertgeminderte Investment Properties erfolgten in Höhe von TEUR 1.141 (Vorjahr: TEUR 2.181), vgl. Ziffer 4.4.

Zusätzlich wurden in diesem Jahr Wertberichtigungen auf die Buchwerte von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 16 vorgenommen.

Im Bereich des Umlaufvermögens wurden auch in diesem Jahr keine Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0).

4.9 Ergebnis aus at – Equity bewerteten Finanzanlagen

Aus der Beteiligung an der mk resultiert ein Verlust von EUR 141.765,37 (Vorjahr: Verlust von EUR 46.404,13).

4.10 Finanzergebnis

	2012 EUR	2011 EUR
Zinserträge aus Arbeitgeberdarlehen	15.160,69	13.214,61
Dividenden aus Geschäftsanteilen an Genossenschaften	421,50	706,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	15.582,19	13.920,61
Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten	833.466,65	210.228,75
Zinserträge aus Mietrückständen	6.495,81	8.812,28
Zinserträge aus Mietkautionen der Mieter	313.662,63	297.888,60
Übrige Zinserträge	29.628,26	26.891,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.183.253,35	543.821,56
Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens	58.113.442,90	54.365.845,07
Sonstiger Zinsaufwand für Verbindlichkeiten Kreditinstitute	64.594,29	145.789,19
Zinsaufwand für Mietkautionen der Mieter	346.824,99	324.027,81
Sonstige Zinsaufwendungen	425.631,04	382.000,81
Finanzierungsaufwendungen	58.950.493,22	55.217.662,88
Finanzergebnis	-57.751.657,68	-54.659.920,71

Die Verschlechterung des Finanzergebnisses um TEUR 3.092 basiert in Höhe von TEUR 2.424 auf der vorweggenommenen Amortisation von Geldbeschaffungskosten. Diese stehen überwiegend im Zusammenhang mit langfristigen Umschuldungen, die auf Grund des niedrigen Zinsniveaus vorgenommen werden konnten, die überwiegend im Geschäftsjahr 2013 realisiert werden und ab dann nachhaltig aufwandsmindernd wirken. Der darüber hinausgehende Zinsaufwandsanstieg basiert auf den Darlehensaufnahmen des abgeschlossenen Geschäftsjahres. Der Anstieg der Zinserträge resultiert überwiegend aus einer jederzeit kündbaren hochverzinslichen Anlage, die über die Entschädigungseinrichtung des Bundesverbandes öffentlicher Banken gesichert ist.

4.11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

(Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Nach ihrer Herkunft gliedern sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wie folgt:

	2012 EUR	2011 EUR
Tatsächliche Steuern*	-168.004,85	-718.411,04
Latente Steuern auf temporäre Differenzen*	4.760.981,00	-6.677.419,00
Latente Steuern auf Verlustvorträge*	-2.476.000,00	2.538.000,00
Effektive Ertragsteuern	2.116.976,15	-4.857.830,04

* Vorjahreswert wurde geändert

Für die Ermittlung der laufenden Steuern wird auf Gewinne ein einheitlicher Körperschaftsteuersatz von 15% und darauf ein Solidaritätszuschlag von 5,5% zugrunde gelegt. Zusätzlich zur Körperschaftsteuer wird auf

erzielte Gewinne Gewerbesteuer erhoben. Unter Berücksichtigung der Nichtabzugsfähigkeit der Gewerbesteuer als Betriebsausgabe ergibt sich für die Gewerbesteuer bei einem Gewerbesteuerhebesatz von 475% (Vorjahr: 475%) ein durchschnittlicher Unternehmenssteuersatz von 32,4% (Vorjahr: 32,4%).

Die folgende Übersicht leitet den erwarteten Steueraufwand auf den ausgewiesenen Steuerertrag über:

	2012 EUR	2011 EUR
Steuersatz des Unternehmens	32,40%	32,40%
Ergebnis vor Ertragsteuern*	20.227.307,05	25.038.845,36
Erwartete Ertragsteuern*	6.553.647,48	8.112.585,90
Zuschreibung/Vornahme einer Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern*	-2.284.981,00	4.139.419,00
Steuerminderung durch in Vorperioden nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen*	-8.146.116,54	-7.337.213,36
Gewerbesteuerliche Modifikationen*	519.899,34	525.520,54
Kürzung Gewinnanteile	-136,57	-228,20
Hinzurechnung nicht abziehbarer Betriebsausgaben	149.373,77	42.012,41
Steuerermehrung durch Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge*	1.733.305,00	0,00
Steuerminderung durch in Vorperioden nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge*	0,00	-774.365,74
Steuern für Vorjahre*	-92.343,83	146.062,36
Sonstige Steuereffekte*	-549.623,80	4.037,13
Effektive Ertragsteuern	-2.116.976,15	4.857.830,04

* Vorjahreswert wurde geändert

Der Ertrag aus der Erhöhung der aktiven latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 2.285 (Vorjahr: TEUR -4.139). Wie unter Ziffer 5.5 erläutert, wird bei der Berechnung der ansetzbaren aktiven latenten Steuern die Planungsrechnung der folgenden fünf Jahre zugrunde gelegt.

4.12 Anteile Konzernergebnis/Konzerngesamtergebnis der Minderheitsgesellschafter

Es handelt sich um den Anteil am Konzernergebnis/Konzerngesamtergebnis, der den Minderheitsgesellschaftern der Grubo zusteht.

4.13 Ergebnis je Aktie (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 mittels Division des Konzernergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien innerhalb des abgelaufenen Geschäftsjahres errechnet.

Die Gesellschaft hat zwei Aktiengattungen, Vorzugsaktien und Stammaktien. Bei den Vorzugsaktien handelt es sich um Eigenkapitalinstrumente, die neben den Stammaktien auf Basis einer in der Satzung der Gesellschaft bestimmten Berechnungsformel an Dividendenausschüttungen partizipieren (vgl. 5.9). Bei der Berechnung der durchschnittlichen Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien bleiben die eigenen Aktien, bei denen es sich ausschließlich um Vorzugsaktien handelt, unberücksichtigt.

Das den GAG Aktionären zuzurechnende Ergebnis ist demnach auf die beiden Aktiengattungen entsprechend dieser Verteilungsformel aufzuteilen und dann für jede Gattung auf die durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien aufzuteilen:

Ergebnis je Aktie	2012 EUR	2011 EUR
GAG Aktionären zustehendes Konzernergebnis*	19.749.569,81	18.707.191,35
davon den Vorzugsaktionären zuzurechnendes Konzernergebnis*	8.704.769,81	8.265.854,24
davon den Stammaktionären zuzurechnendes Konzernergebnis*	11.044.800,00	10.441.337,11
Durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Vorzugsaktien	7.363.639	7.405.577
Durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien	9.360.000	9.360.000
	16.723.639	16.765.577
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie (in EUR)*	1,18	1,12
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)*	1,18	1,12

* Vorjahreswert wurde geändert

Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potenzielle Aktien auftreten (z. B. Wandelanleihen und Aktienoptionen). Die GAG hat keine Vereinbarung über potenzielle Aktien abgeschlossen, so dass sich das verwässerte und das unverwässerte Ergebnis je Aktie entsprechen.

4.14 Investment Properties (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Erträge und Aufwendungen der Investment Properties sind in folgenden Positionen der Gesamtergebnisrechnung enthalten:

	2012 EUR	2011 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung*	288.078.432,94	280.841.615,80
Sonstige betriebliche Erträge	19.735.331,52	21.981.305,56
Aufwendungen für Immobilienbewirtschaftung	129.981.966,79	128.357.313,55
Laufende Abschreibungen	46.885.291,33	45.243.751,50
Wertminderungen	1.423.230,00	6.002.423,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.727.959,63	9.270.681,51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	327.403,19	32.125,62
Finanzierungsaufwendungen	58.460.267,89	54.689.872,88

* Vorjahreswert wurde geändert

	2012	2011
	EUR	EUR
Sonstige betriebliche Erträge aus Investment Properties		
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	12.898.988,76	15.353.424,78
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	4.655.049,72	4.834.546,70
Übrige sonstige Erträge*	2.181.293,04	1.793.334,08
	19.735.331,52	21.981.305,56

* Vorjahreswert wurde geändert

Eine Aufteilung der Erträge und Aufwendungen auf vermietete und nicht vermietete Einheiten ist zu vernachlässigen, da im Konzern nur 1,53% (Vorjahr: 1,39%) Wohnungen zum Jahreswechsel marktbedingt leer standen. Bei den Wohnungen, die auf Grund von Abriss-/Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen nicht vermietet werden, fallen keine Aufwendungen in wesentlichem Umfang an.

Die vorgenannten Beträge umfassen die Mieteinnahmen, Erlöse aus Betriebskosten und Verkäufen sowie alle betrieblichen Aufwendungen einschließlich Instandhaltungsaufwendungen, die den Investment Properties direkt zurechenbar sind. Die Mieteinnahmen für Investment Properties betragen TEUR 188.235 (Vorjahr: TEUR 182.559).

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Bilanz wurde entsprechend IAS 1 nach Fristigkeiten aufgestellt. Alle wesentlichen Bilanzpositionen sind separat aufgeführt und werden entsprechend erläutert.

5.1 Investment Properties

Die Zugänge ergeben sich aus Anschaffungs- und Herstellungskosten von TEUR 47.100 (Vorjahr: TEUR 70.727). Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen lagen wie im Vorjahr nicht vor. Auch Währungsumrechnungen waren nicht zu berücksichtigen. Übertragungen aus dem Bestand der Vorräte in den Bestand der Investment Properties wurden in Höhe von TEUR 767 vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0). Übertragungen aus den Investment Properties in den Bestand der Vorräte wurden in Höhe von TEUR 1.890 vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0). Es handelt sich um Erschließungskosten für ein Projekt, bei dem sowohl Investment Properties als auch Vorratsvermögen entwickelt wird. Im Vorjahr lagen noch keine Informationen zur Aufteilung vor, so dass sie vollständig in den Investment Properties ausgewiesen wurden. Da in 2012 ausreichend Informationen zur Aufteilung vorlagen wurde der entsprechende Betrag umgegliedert. Zur Erläuterung der Folgebewertung, der Abschreibungsmethode und der Nutzungsdauer wird auf Ziffer 3.2 des Anhangs verwiesen.

Zur Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Geschäftsjahres auf den Buchwert zum Ende der Periode wird auf den nachfolgenden Anlagenspiegel verwiesen. Vertragliche Verpflichtungen, Instandhaltungen durchzuführen, lagen zum 31. Dezember 2012 nicht vor. In diesem Jahr besteht keine vertragliche Verpflichtung, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln (Vorjahr: TEUR 72).

Bei den Investment Properties gab es Zugänge im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und Ankauf von Beständen. Bei den Zugängen aus Nachaktivierungen bei den Anlagen im Bau handelt es sich um noch nicht abgeschlossene Großmodernisierungsmaßnahmen. Bei den Zugängen des Berichtsjahres sind Fremdkapitalzinsen für noch nicht, beziehungsweise im Berichtsjahr, fertig gestellte Baumaßnahmen in Höhe von TEUR 450 (Vorjahr: TEUR 836) enthalten. Es handelt sich hierbei um Zinsen aus objektspezifischen Fremdfinanzierungen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus den Verkäufen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“.

Die Investment Properties dienen in der Regel zur Sicherung von Finanzierungsmitteln.

Zum Stichtag 31. Dezember 2012 haben die Investment Properties einen beizulegenden Zeitwert von EUR 3,72 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,29 Mrd.). Der Berechnung liegt ein Rechnungszinsfuß von 4,58% (Vorjahr:

5,10%) zugrunde. Weitere Einzelheiten der Bewertung sind unter Ziffer 3.2 ausgeführt. Zum Wertminderungsaufwand im Geschäftsjahr wird auf Ziffer 4.8 verwiesen.

Beschränkungen in der Veräußerbarkeit liegen insofern vor, als die für diese Objekte gewährten Fördermittel im Falle einer Veräußerung sofort rückzahlbar gestellt werden beziehungsweise subventionierte Grundstückspreise durch Nachforderungen des städtischen Veräußerers entsprechend zu korrigieren wären. Bis zum Stichtag hat es Veräußerungen von subventionierten Mietobjekten während der Laufzeit der Fördermittel nicht gegeben.

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2011

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2011
	01.01.2011	Neuzugänge	Nachträgliche Aktivierungen	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investment Properties						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.563.483.795,69	22.951.672,44	3.511.651,07	9.557.570,88	53.295.922,35	2.633.685.470,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.563.748,04	3.749.265,93	393.605,17	0,04	8.352.297,38	52.058.916,48
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	72.797,39	0,00	0,00	0,00	0,00	72.797,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.943.321,11	326.999,78	0,00	0,00	0,00	8.270.320,89
Anlagen im Bau*	91.292.380,47	20.038.767,25	16.501.123,26	0,00	-60.766.204,47	67.066.066,51
Bauvorbereitungskosten	6.302.646,14	2.683.413,18	570.840,42	66.555,03	-819.946,55	8.670.398,16
	2.708.658.688,84	49.750.118,58	20.977.219,92	9.624.125,95	62.068,71	2.769.823.970,10
Immaterielle Vermögenswerte	5.739.714,83	120.296,89	0,00	0,00	0,00	5.860.011,72
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.769.575,11	5.523,18	0,00	4.061,27	-490.794,12	4.280.242,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	968.834,98	0,00	0,00	0,00	428.725,41	1.397.560,39
Technische Anlagen und Maschinen	9.836.232,43	215.308,78	0,00	0,00	0,00	10.051.541,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.438.553,13	550.878,86	0,00	331.790,34	0,00	5.657.641,65
	21.013.195,65	771.710,82	0,00	335.851,61	-62.068,71	21.386.986,15
Finanzanlagen						
at - Equity bewertete Finanzanlagen	961.207,62	0,00	0,00	46.404,13	0,00	914.803,49
Sonstige Ausleihungen	190.448,04	54.023,33	0,00	28.564,48	0,00	215.906,89
Andere Finanzanlagen	38.804,80	0,00	0,00	1.731,09	0,00	37.073,71
	1.190.460,46	54.023,33	0,00	76.699,70	0,00	1.167.784,09
Anlagevermögen	2.736.602.059,78	50.696.149,62	20.977.219,92	10.036.677,26	0,00	2.798.238.752,06

*Bei den nachträglichen Aktivierungen der „Anlagen im Bau“ handelt es sich um den aktivierungsfähigen Teil aus Großmodernisierungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien.

01.01.2011	Abschreibungen				Buchwerte		
	laufende Abschreibungen	Wertminderungen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
596.400.466,84	44.173.300,22	5.244.403,58	4.324.633,55	-542.654,65	638.769.690,24	1.994.915.780,43	1.967.083.328,85
7.949.673,08	1.070.451,28	691.464,44	0,00	781.533,02	10.493.121,82	41.565.794,66	31.614.074,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.797,39	72.797,39
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	8.264.689,01	7.937.689,23
185.246,29	0,00	0,00	0,00	-185.246,11	0,18	67.066.066,33	91.107.134,18
7.182,66	0,00	66.555,03	66.555,03	0,00	7.182,66	8.663.215,50	6.295.463,48
604.548.200,75	45.243.751,50	6.002.423,05	4.391.188,58	53.632,26	649.275.626,78	2.120.548.343,32	2.104.110.488,09
2.930.570,83	976.358,89	0,00	0,00	0,00	3.906.929,72	1.953.082,00	2.809.144,00
1.009.534,65	84.939,17	0,00	1.731,03	-186.766,95	905.975,84	3.374.267,06	3.760.040,46
378.228,22	25.865,78	0,00	0,00	133.134,69	537.228,69	860.331,70	590.606,76
1.195.713,81	472.750,40	0,00	0,00	0,00	1.668.464,21	8.383.077,00	8.640.518,62
3.095.380,13	585.977,86	0,00	331.790,34	0,00	3.349.567,65	2.308.074,00	2.343.173,00
5.678.856,81	1.169.533,21	0,00	333.521,37	-53.632,26	6.461.236,39	14.925.749,76	15.334.338,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	914.803,49	961.207,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.906,89	190.448,04
21.579,45	0,00	0,00	0,00	0,00	21.579,45	15.494,26	17.225,35
21.579,45	0,00	0,00	0,00	0,00	21.579,45	1.146.204,64	1.168.881,01
613.179.207,84	47.389.643,60	6.002.423,05	4.724.709,95	0,00	659.665.372,34	2.138.573.379,72	2.123.422.851,94

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2012
	01.01.2012	Neuzugänge	Nachträgliche Aktivierungen	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investment Properties						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.633.685.470,67	15.419.666,89	10.755.287,77	10.661.237,72	56.768.195,52	2.705.967.383,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.058.916,48	0,00	213.374,95	6.119,14	-96.210,05	52.169.962,24
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	72.797,39	0,00	0,00	3.419,74	0,00	69.377,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.270.320,89	3.140,22	0,00	0,00	-1.978.650,74	6.294.810,37
Anlagen im Bau*	67.066.066,51	10.446.639,44	5.672.632,60	0,00	-51.512.167,96	31.673.170,59
Bauvorbereitungskosten	8.670.398,16	3.274.035,60	1.315.542,63	1.889.919,52	-3.836.121,76	7.533.935,11
	2.769.823.970,10	29.143.482,15	17.956.837,95	12.560.696,12	-654.954,99	2.803.708.639,09
Immaterielle Vermögenswerte	5.860.011,72	366.478,73	0,00	27.354,53	0,00	6.199.135,92
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.280.242,90	93.379,86	0,00	4.451,10	540.935,21	4.910.106,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.397.560,39	0,00	0,00	0,00	114.019,78	1.511.580,17
Technische Anlagen und Maschinen	10.051.541,21	0,00	0,00	0,00	0,00	10.051.541,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.657.641,65	543.231,88	0,00	181.206,63	0,00	6.019.666,90
	21.386.986,15	636.611,74	0,00	185.657,73	654.954,99	22.492.895,15
Finanzanlagen						
at - Equity bewertete Finanzanlagen	914.803,49	0,00	0,00	141.765,37	0,00	773.038,12
Sonstige Ausleihungen	215.906,89	25.356,72	0,00	43.978,77	0,00	197.284,84
Andere Finanzanlagen	37.073,71	0,00	0,00	0,00	0,00	37.073,71
	1.167.784,09	25.356,72	0,00	185.744,14	0,00	1.007.396,67
Anlagevermögen	2.798.238.752,06	30.171.929,34	17.956.837,95	12.959.452,52	0,00	2.833.408.066,83

*Bei den nachträglichen Aktivierungen der „Anlagen im Bau“ handelt es sich um den aktivierungsfähigen Teil aus Großmodernisierungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien.

01.01.2012	Abschreibungen					Buchwerte		
	laufende Abschreibungen	Wertminderungen	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
638.769.690,24	45.787.399,48*	1.423.230,00	1.140.877,79	6.932.220,97	-30.388,23	677.876.832,73	2.028.090.550,40	1.994.915.780,43
10.493.121,82	1.097.891,85	0,00	0,00	6.119,14	-1,00	11.584.893,53	40.585.068,71	41.565.794,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.377,65	72.797,39
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	6.289.178,49	8.264.689,01
0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,98	31.673.169,61	67.066.066,33
7.182,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.182,66	7.526.752,45	8.663.215,50
649.275.626,78	46.885.291,33	1.423.230,00	1.140.877,79	6.938.340,11	-30.388,43	689.474.541,78	2.114.234.097,31	2.120.548.343,32
3.906.929,72	1.094.869,73	0,00	0,00	4.994,53	-4.020,00	4.992.784,92	1.206.351,00	1.953.082,00
905.975,84	95.291,32	0,00	0,00	1.516,98	30.387,43	1.030.137,61	3.879.969,26	3.374.267,06
537.228,69	25.865,80	0,00	0,00	0,00	1,00	563.095,49	948.484,68	860.331,70
1.668.464,21	484.234,48	0,00	0,00	0,00	0,00	2.152.698,69	7.898.842,52	8.383.077,00
3.349.567,65	668.338,31	15.772,00	0,00	120.342,63	4.020,00	3.917.355,33	2.102.311,57	2.308.074,00
6.461.236,39	1.273.729,91	15.772,00	0,00	121.859,61	34.408,43	7.663.287,12	14.829.608,03	14.925.749,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	773.038,12	914.803,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.284,84	215.906,89
21.579,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.579,45	15.494,26	15.494,26
21.579,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.579,45	985.817,22	1.146.204,64
659.665.372,34	49.253.890,97	1.439.002,00	1.140.877,79	7.065.194,25	0,00	702.152.193,27	2.131.255.873,56	2.138.573.379,72

* davon 77.895,00 € aus einer Umwidmung von Stellplätzen aus dem Umlaufvermögen

5.2 Immaterielle Vermögenswerte

Im GAG Konzern werden Programmlizenzen und Software zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Anhaltspunkte für eine Wertminderung lagen nicht vor; weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr mussten außerplanmäßige Wertberichtigungen vorgenommen werden.

Des Weiteren bestehen für immaterielle Vermögenswerte im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – keine Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen. Vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb immaterieller Vermögenswerte liegen nicht vor.

Zur Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Geschäftsjahres auf den Buchwert zum Ende der Periode wird auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1 verwiesen.

5.3 Sachanlagen

Bei den Zugängen handelt es sich im Wesentlichen um Anlagen zur Energieerzeugung sowie diverse Kunden-center- beziehungsweise Büromöblierung und EDV-Ausstattung.

Wertminderungen wurden in Höhe von TEUR 16 vorgenommen, im Vorjahr mussten keine außerplanmäßigen Wertberichtigungen vorgenommen werden.

Zur Überleitung des Buchwertes zu Beginn des Geschäftsjahres auf den Buchwert zum Ende der Periode wird auf den Anlagenspiegel unter Ziffer 5.1 verwiesen.

5.4 Finanzanlagen

	2012 EUR	2011 EUR
Beteiligung an modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	773.038,12	914.803,49
Sonstige Ausleihungen (ausschließlich Arbeitgeberdarlehen)	197.284,84	215.906,89
Andere Finanzanlagen (siehe Aufstellung weiter unten)	15.494,26	15.494,26
	985.817,22	1.146.204,64

Es handelt sich bei der 25%igen Beteiligung der Grubo an der mk um ein assoziiertes Unternehmen, das at -Equity in den Konzernabschluss einbezogen wurde.

Die nachfolgenden Informationen zur mk basieren auf dem noch ungeprüften Jahresabschluss (ohne Anpassung an die von der GAG gehaltene Beteiligungsquote) zum 31.12.2012:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Umsatz	481	2.590
Verlust	-567	-186
	31.12.2012	31.12.2011
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	308	311
Kurzfristige Vermögenswerte	5.634	5.596
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.850	2.248

Bei der Gesellschaft bestehen keine Beschränkungen der Ausschüttungsfähigkeit.

25 grundpfandrechlich gesicherte Arbeitgeberdarlehen wurden zum Erwerb von Wohneigentum ausgegeben. Die Zinsen betragen für sieben Darlehen 5,0% p.a. Bei den restlichen Darlehen beginnt die Tilgung mit Ablauf des siebten Jahres nach Darlehensauszahlung und beträgt 4,0% p.a. Die Zinsen werden bis auf Widerruf, längstens jedoch für die Dauer von 30 Jahren nach Beginn der Laufzeit des Darlehens nicht erhoben. Auf Grund der vereinbarten Unverzinslichkeit wurden die Darlehen abgezinst.

Der in den ersten 30 Jahren zu leistende Tilgungsbetrag wurde mit dem Gegenwartswert unter Annahme eines Zinssatzes von 5,5% angesetzt. Der nach Abzug einer 30-jährigen Tilgungszeit verbleibende Darlehensrestbetrag wurde mit dem Kapitalbarwert unter der Annahme eines Zinssatzes von 5,5% p.a. bewertet.

Der sich für das Geschäftsjahr 2012 ergebende Aufzinsungsbetrag von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 7) ist in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens“ ausgewiesen.

Die anderen Finanzanlagen betreffen Beteiligungen, die weniger als 1,0% vom jeweiligen Stammkapital betragen. Sie sind zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen angesetzt, da kein Stichtagswert (Fair Value) an einem aktiven Markt vorliegt und auch nicht verlässlich bestimmbar ist. Eine Veräußerungsabsicht besteht nicht.

	2012 EUR	2011 EUR
BSB Bewirtschaftungs- und Servicegesellschaft des wohnungswirtschaftlichen Bildungszentrum Bochum-Springorum mbH	14.500,00	14.500,00
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Ehrenfeld eG	483,58	483,58
Wohnungsgenossenschaft Köln 1896 eG	466,63	466,63
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank eG	44,05	44,05
	15.494,26	15.494,26

5.5 Aktive latente Steuern (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

	2012 TEUR	2011 TEUR
Latente Steuern auf temporäre Differenzen*	21.206	15.594
Latente Steuern auf Verlust- und Zinsvorträge*	1.104	3.580
Summe	22.310	19.174

* Vorjahreswert wurde geändert

Die gebildeten aktiven latenten Steuern beziehen sich überwiegend auf temporäre Differenzen aus dem Anlagevermögen. Die abziehbaren temporären Differenzen zwischen den IFRS-Bilanzwerten und den Steuerbilanzwerten betragen TEUR 91.876 (Vorjahr: TEUR 97.193).

Eine vollumfängliche Aktivierung der aktiven latenten Steuern wird derzeit nicht vorgenommen, da ausreichende Ergebnisse zu ihrer Nutzung derzeit nicht absehbar sind. Der Berechnung der angesetzten aktiven latenten Steuern wird die aktuelle Planungsrechnung der folgenden fünf Jahre zugrunde gelegt. Zum Bilanzstichtag betragen die aktiven Steuerlatenzen aus der Nutzung von temporären Differenzen TEUR 21.206 (Vorjahr: TEUR 15.594).

Entwicklung der temporären Steuerlatenzen	2012 TEUR	2011 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Investment Properties	102.483	108.430
Sachanlagen	97	4
Finanzanlagen	149	201
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	0	-15
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3	26
Eigene Anteile	5	4
Sonderposten mit Rücklageanteil	-17.754	-15.675
Langfristige Verpflichtungen		
Rückstellung für Pensionen	6.596	3.920
Verbindlichkeiten aus Derivaten	263	279
Kurzfristige Verpflichtungen		
Sonstige Rückstellungen	-22	-4
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	56	23
	91.876	97.193

Auf körperschaft- und gewerbesteuerliche Verlustvorträge werden aktive latente Steuern gebildet, soweit davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich genutzt werden können. Aus der Nutzung von Verlustvorträgen ergibt sich eine aktive Steuerlatenz von TEUR 1.104 (Vorjahr: TEUR 3.580).

Entwicklung der steuerlichen Verlustvorträge	2012 TEUR	2011 TEUR
Körperschaftsteuer*	57.924	50.126
Gewerbesteuer*	65.480	62.460

* Vorjahreswert wurde geändert

Zu den einzelnen steuerlichen Auswirkungen und der Zusammensetzung verweisen wir auf die Erläuterungen zu Ziffer 4.11 „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“.

5.6 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

(Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Ausgewiesen werden Bauträgermaßnahmen.

Zum Teil wurden für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke bereits Erwerbverträge abgeschlossen, bei denen Nutzen und Lasten in der Folgeperiode übergehen. Ansonsten bestanden keine Verfügungs- oder Verpfändungsbeschränkungen.

Bei den Grundstücken ohne Bauten handelt es sich um Grundstücke, die entsprechend IAS 2 zu ihren Anschaffungskosten bewertet wurden. Die Bauvorbereitungskosten setzen sich aus aktiviertem Aufwand für Planungsleistungen, Grundstücks- und Hausanschlusskosten, Abbruchkosten und sonstigen Kosten zur Herichtung von Grundstücken sowie bereits angefallenen Baukosten für diverse Verkaufsobjekte zusammen.

Im Allgemeinen verbleiben Vorratsgrundstücke zwischen zwei und vier Jahren im Unternehmen. Im laufenden Jahr wurden keine Wertminderungen erfasst (Vorjahr: TEUR 10).

In der Berichtsperiode wurden Vorräte im Wert von TEUR 8.168 (Vorjahr: TEUR 12.568) als Aufwand erfasst, Wertberichtigungen auf Vorräte wurden nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0). Der Buchwert der zum Nettoveräußerungswert angesetzten Vorräte beträgt TEUR 326 (Vorjahr: TEUR 731). Zuschreibungen auf wertberichtigte Vorräte wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen.

5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

	2012 EUR	2011 EUR	2012 bis 1 Jahr EUR	2011 bis 1 Jahr EUR	2012 über 1 Jahr EUR	2011 über 1 Jahr EUR
Forderungen						
Forderungen aus Vermietung	1.469.777,98	1.707.761,60	1.469.777,98	1.707.761,60	0,00	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	547.451,74	708.010,39	547.451,74	708.010,39	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	160.402,48	341.146,38	160.402,48	341.146,38	0,00	0,00
Sonstige Vermögenswerte*	33.335.803,01	30.081.917,49	32.876.938,09	30.067.016,43	458.864,92	14.901,06
Rechnungsabgrenzungsposten	179.053,21	269.456,94	179.053,21	269.456,94	0,00	0,00
	35.692.488,42	33.108.292,80	35.233.623,50	33.093.391,74	458.864,92	14.901,06

* Vorjahreswerte wurden geändert

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2012 EUR	2011 EUR
Forderungen an die Stadt Köln	99.481,64	0,00
Forderungen an Versicherungen aus Schadensfällen (Erstattungen)	931.846,22	861.075,94
Forderungen an Wohnungseigentümergeinschaften	2.895.437,28	2.830.420,43
Mietkautionen	25.869.559,51	24.586.134,74
Übrige	3.714.879,94	1.962.596,24
Summe	33.511.204,59	30.240.227,35
Wertberichtigungen	-175.401,58	-158.309,86
Gesamt	33.335.803,01	30.081.917,49

Bei den Forderungen an die Stadt Köln handelte es sich um Ansprüche aus Gewährleistungsverpflichtungen.

Die Mietkautionen stellen Treuhandmittel dar und stehen den Konzernunternehmen nicht zur freien Verfügung.

Die übrigen sonstigen Vermögenswerte enthalten Forderungen gegen Finanzbehörden in Höhe von TEUR 190.

Forderungen werden wertberichtigt, wenn auf Grund von Überfälligkeit und Informationen über Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz des Schuldners nicht mit einer Realisierung in voller Höhe zu rechnen ist. Bei Mietforderungen erfolgt eine pauschalierte, stichtagsbezogene Einzelwertberichtigung auf Basis von Erfahrungswerten. Die Forderungen und die dazugehörigen Wertberichtigungen werden ausgebucht, wenn mit einer Zahlung nicht mehr zu rechnen ist.

Nachfolgend wird ein Überblick über die überfälligen Forderungen und die darauf erfolgten Wertberichtigungen gegeben:

Forderungen (EUR) 2012	Bruttobetrag	überfällig und nicht wertberichtigt	davon überfällig und wertberichtigt	Wertberichtigung	Nettobetrag	Wertminderungsaufwand
Forderungen aus Vermietung	6.064.319,30	0,00	5.988.186,89	-4.594.541,32	1.469.777,98	1.652.036,16
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	612.858,54	0,00	65.406,80	-65.406,80	547.451,74	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit und sonst. Vermögenswerte	7.802.047,56	0,00	175.401,58	-175.401,58	7.626.645,98	262.594,18
Summe	14.479.225,40	0,00	6.228.995,27	-4.835.349,70	9.643.875,70	1.914.630,34

Forderungen (EUR) 2011	Bruttobetrag	überfällig und nicht wertberichtigt	davon überfällig und wertberichtigt	Wertberichtigung	Nettobetrag	Wertminderungsaufwand
Forderungen aus Vermietung	6.663.929,31	0,00	6.572.882,78	-4.956.167,71	1.707.761,60	1.387.373,98
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	814.726,38	0,00	118.990,49	-106.715,99	708.010,39	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit und sonst. Vermögenswerte	5.995.238,99	4.597,84	689.129,23	-158.309,86	5.836.929,13	213.631,41
Summe	13.473.894,68	4.597,84	7.381.002,50	-5.221.193,56	8.252.701,12	1.601.005,39

Das maximale Ausfallrisiko entspricht in der Regel dem Buchwert (=Nettobetrag). Eine Konzentration von Risiken ergibt sich aus den finanziellen Vermögenswerten nicht. Bei Neuvermietung erfolgt in der Regel eine Bonitätsprüfung durch Vorlage einer Schufa-Auskunft sowie Vorlage der Einkommensnachweise.

5.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Die liquiden Mittel in Höhe von TEUR 31.987 (Vorjahr: TEUR 32.076) setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR	01.01.2011 EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	31.893.538,74	31.979.964,10	6.210.991,52
Kassenbestände	92.988,30	96.065,07	77.748,49
*	31.986.527,04	32.076.029,17	6.288.740,01

* Vorjahreswerte wurden geändert

Eine Verzinsung der Kontokorrentguthaben zum Stichtag erfolgt in unterschiedlicher Höhe zwischen 0,00% und 0,7%. In den liquiden Mitteln sind EUR 25 Mio. höherverzinsliche Anlagen enthalten. Diese sind mündel-sicher angelegt und trotz einer grundsätzlichen Vertragslaufzeit von drei Jahren jederzeit mit einer sechswö-chigen Kündigungsfrist verfügbar. Vereinbart ist eine von der tatsächlich eingehaltenen Laufzeit abhängige Verzinsung, die im ersten Laufzeitjahr grundsätzlich 2,10%, im zweiten Laufzeitjahr 2,75% und im dritten Laufzeitjahr 3,25% beträgt. Die Verzinsung liegt damit oberhalb der aktuellen Verzinsung für kurzfristige Mittelaufnahmen.

5.9 Eigenkapital (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Die GAG ist im Besitz eigener Anteile (siehe auch Ziffer 2.3). Entsprechend IAS 32.33 wurde der Rückkaufswert für die eigenen Anteile vom Eigenkapital in einer separaten Position abgezogen (Cost-Methode).

Mit Wirkung vom 20.04.2012 und 25.07.2012 wurden von den eigenen Aktien 753.281 Vorzugsaktien einge-zogen. Damit setzt sich das gezeichnete Kapital in Höhe von 16.729.775 zum 31.12.2012 wie folgt zusammen:

9.360.000 Stammaktien, Stückaktie zu je EUR 1,00 fiktiver Nennwert
7.369.775 Vorzugsaktien, Stückaktien zu je EUR 1,00 fiktiver Nennwert

Parallel wurde die Kapitalrücklage um EUR 753.281 erhöht.

Überleitungsrechnung 2012 der in Umlauf befindlichen Aktien
(alle mit fiktivem Nennwert EUR 1,00)

	Namensaktien	Vorzugsaktien	Gesamt
	Stück	Stück	Stück
Anfangsbestand	9.360.000	8.123.056	17.483.056
Aktieneinzug 20.04.2012	0	-700.761	-700.761
Aktieneinzug 25.07.2012	0	-52.520	-52.520
Endbestand	9.360.000	7.369.775	16.729.775

Bei Aktieneinzug wurden die eigenen Anteile in Höhe der Anschaffungskosten von EUR 370.333,55 bei gleichzeitiger Verminderung der Gewinnrücklage in dieser Höhe ausgebucht. Derzeit ist keine Neuausgabe von Aktien genehmigt.

Bei den Aktien der GAG handelt es sich um vinkulierte Namensaktien, die in Sammelurkunden verbrieft sind. Ein Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist satzungsgemäß ausgeschlossen. Die Vorzugsaktien sind zum Handel am geregelten Markt der Börse Düsseldorf (WKN 586 353) zugelassen und werden im Freiverkehr an verschiedenen anderen Börsen gehandelt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Die Vorzugsaktien gewähren ein Vorrecht auf eine Dividende von sechs Prozent des anteiligen Betrages des Grundkapitals. Aus dem alsdann für die Dividendenverteilung verbleibenden Bilanzgewinn erhalten die Stammaktien eine Dividende bis zur gleichen Höhe. Verbleibt alsdann ein weiterer Bilanzgewinn, so erhöht sich die Dividende um jeweils ein Prozent des anteiligen Betrages des Grundkapitals, wobei die Vorzugsaktien für jedes Prozent zunächst wieder das Vorrecht haben.

Zu den Anteilseignern der GAG wird auf Ziffer 2.3 verwiesen. Das gezeichnete Kapital ist in voller Höhe ein-gezahlt. Zum Bilanzstichtag hielt die Stadt Köln die Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft. Die Stadt Köln hat der Gesellschaft das Bestehen der Mehrheitsbeteiligung gemäß §21 WpHG mitgeteilt.

Der Kurs der GAG Aktie stieg im Berichtsjahr von einem Jahresausgangswert von EUR 32,45 zum 1. Januar 2012 bei einer unterjährigen Spitze von bis zu EUR 38,41 auf einen Jahresschlusskurs von EUR 35,90 zum 31. Dezember 2012.

Die ordentliche Hauptversammlung 2012 fand am 1. Juni 2012 in Köln statt. Es waren zirka 96,5% des stimm-berechtigten Kapitals vertreten. Die Aktionäre stimmten den Beschlussvorschlägen mit sehr großer Mehrheit zu.

Nach deutschem Aktienrecht entscheidet die Hauptversammlung über die Verwendung des im HGB-Jahresabschluss der GAG ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Bilanzgewinn des Jahres 2012 beträgt TEUR 17.083 (Vorjahr: TEUR 17.928). Der Vorstand schlägt vor, diesen wie folgt zu verwenden:

	2012 EUR	2011 EUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 1,00 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	16.701.019,00	8.369.177,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00	9.000.000,00
Gewinnvortrag	381.542,38	558.969,35
Bilanzgewinn	17.082.561,38	17.928.146,85

Aus der vorgeschlagenen Dividendenzahlung ergibt sich keine Steuerbelastung.

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien sowie die Einstellung nach § 237 Abs. 5 Aktiengesetz in Höhe von TEUR 753 und beträgt TEUR 153.844 (Vorjahr: TEUR 153.091).

Die Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet wurden. Sie bestehen neben der Rücklage für Modernisierung des Hausbesitzes, der Rücklage für Mietausfallwagnis und der Rücklage für die Modernisie-rung von Außenanlagen aus den freien Rücklagen.

Darüber hinaus erfolgten in den Gewinnrücklagen die Verrechnungen der Unterschiedsbeträge aus der Kapi-talkonsolidierung sowie die erfolgsneutrale Anpassung im Rahmen der IFRS-Umstellung.

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR	01.01.2011 EUR
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920.325,39	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.864.972,93	22.864.972,93
Rücklage aus IAS 19R.93B*	-12.476.957,01	-4.470.748,60	-1.822.876,76
Neubewertungsrücklage Cash-Flow-Hedge*	-944.807,28	-1.044.361,25	-962.666,70
Andere Gewinnrücklagen			
Freie Rücklagen	147.059.074,50	130.929.408,05	107.577.360,95
Rücklage für Modernisierung des Hausbesitzes	6.135.502,57	6.135.502,57	6.135.502,57
Rücklage für Mietausfallwagnis	3.067.751,29	3.067.751,29	3.067.751,29
Rücklage für die Modernisierung von Außenanlagen	306.775,13	306.775,13	306.775,13
Konsolidierung Pensionsrückstellungen 31.12.1997 (GAG einheitliche Bewertung)	5.804.357,74	5.804.357,74	5.804.357,74
Verrechnung Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung Firmenwert GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim zum 31.12.2002	-4.927.298,11	-4.927.298,11	-4.927.298,11
zuzüglich nachträglicher Anschaffungskosten	-425.000,00	-425.000,00	-425.000,00
Verrechnung Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung Firmenwert GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung	-14.094,85	-14.094,85	-14.094,85
IFRS 1 Umstellungseffekte	14.961.488,95	14.961.488,95	14.961.488,95
Summe Andere Gewinnrücklagen	171.968.557,22	155.838.890,77	132.486.843,67
In Treuhand gegebene eigene Aktien	-202.614,92	-218.925,14	-243.850,71
Eigene Anteile	-11.171,73	-365.195,06	-488.222,39
Summe Gewinnrücklagen	182.118.304,60	173.524.959,04	152.754.525,43

* Vorjahreswerte wurden geändert

Die Entwicklung des Konzernbilanzgewinns gibt die folgende Übersicht wieder:

	2012 EUR	2011 EUR
Vortrag *	38.393.003,64	51.570.890,89
Dividendenausschüttung	-8.361.002,60	-8.385.078,60
Konzernjahresergebnis*	22.344.283,20	20.181.015,32
Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn*	-2.594.713,39	-1.473.823,97
Einstellung in Gewinnrücklagen (freie Rücklagen)	-16.500.000,00	-23.500.000,00
	33.281.570,85	38.393.003,64

* Vorjahreswert wurde geändert

Für weitergehende Details wird an dieser Stelle auf die Darstellung der Eigenkapitalveränderungsrechnung hingewiesen.

Entsprechend IAS 32.33 wird der Rückkaufswert für die eigenen Anteile vom Eigenkapital in einer separaten Position abgezogen (Cost-Methode).

Die vertraglich vereinbarte Ausgleichszahlung an die Minderheitsgesellschafter wird im Fremdkapital unter den kurzfristigen Verpflichtungen ausgewiesen.

5.10 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern

Das Zinsänderungsrisiko ist begrenzt und abschätzbar, da in der Regel zur Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte auch langfristige Kreditmittel aufgenommen werden. Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung werden gelegentlich zur Zwischenfinanzierung aufgenommen.

Diese Position enthält unter anderem die atypisch stille Beteiligung in Höhe von TEUR 14.849 (Vorjahr: TEUR 12.267) an der M GAG (siehe auch Textziffer 2.7). Der Ausweis im Fremdkapital ergibt sich aus dem unbedingten Rückforderungsanspruch des atypisch stillen Gesellschafters als Kapitalgeber. Auf Grund der vertraglichen Vereinbarung ist die Auseinandersetzung auf Basis einer Auseinandersetzungsbilanz vorgesehen, in der die Vermögenswerte (Grundstücke und Gebäude) zu Beendigungswerten zu bewerten sind. Die Höhe des Auseinandersetzungsanspruchs ist derzeit noch nicht verlässlich bestimmbar. Die Beteiligung wird daher zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, zumal sie auch bis zur Endfälligkeit (Kündigung durch den atypisch stillen Gesellschafter) gehalten werden kann und soll.

5.11 Rückstellung für Pensionen

Die GAG Immobilien AG ist Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Es handelt sich hierbei um einen gemeinschaftlichen, leistungsorientierten Plan mehrerer Arbeitgeber. Zur Bilanzierung als leistungsorientierter Plan stehen keine ausreichenden Informationen zur Verfügung, da die Zusatzversorgungskasse keine Angaben über die Versorgungslasten einzelner Mitglieder zugunsten der versicherten Arbeitnehmer machen kann. Daher wird der Plan gemäß IAS 19R.34 wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert. Die laufenden Beitragszahlungen von TEUR 1.561 (Vorjahr: TEUR 1.480) werden als Altersversorgungsaufwand dargestellt, eine Verbindlichkeit wird nicht passiviert.

Die ZVK stellt ihren Liquiditätsbedarf durch Umlagen und Beiträge der Pflichtversicherung sowie Altersvorsorgezulagen, Vermögenserträge und sonstige Einnahmen sicher. Zum Aufbau eines Kapitalstocks erhebt die ZVK Zusatzbeiträge. Ziel ist es, bis etwa 2030 eine Kapitaldeckung von 50 bis 60% zu erreichen und diese Kapitaldeckung langfristig aufrechtzuerhalten. Am 31.12.2011 betrug der Kapitaldeckungsgrad erster Ordnung 29,3%, der Kapitaldeckungsgrad zweiter Ordnung betrug 38,3%. Es wird erwartet, dass die Werte zum 31.12.2012, wie bereits auch in den Vorjahren, um mehr als 1 Prozentpunkt gestiegen sind.

Der von den Mitgliedern zu zahlende Umlagesatz und der Zusatzbeitrag werden auf Grund versicherungsmathematischer Berechnungen für die Dauer von maximal fünf Jahren festgesetzt. Es erfolgt eine vorzeitige Überprüfung der Festsetzungen, wenn sich die versicherungsmathematischen Berechnungen wesentlich verändert haben. Ein Aktuar erstellt regelmäßig Finanzierungsgutachten zur Ermittlung der Finanzsituation der Kasse und prüft diese jährlich.

Alle Mitglieder haften für die Verpflichtungen der Kasse. Hierbei ist zu beachten, dass nur wenige Mitglieder der Kasse insolvenzfähig sind. Für diese liegen überwiegend Garantieerklärungen oder Bürgschaften der Stadt Köln vor, so dass die Stadt Köln letztendlich das wesentliche Finanzierungsrisiko trägt. Sollte es im Ausnahmefall zu einer Insolvenz eines insolvenzfähigen Mitglieds kommen, für das keine Garantieerklärung oder Bürgschaft der Stadt Köln vorliegt, wäre im Sinne einer Einzelfallentscheidung durch den Kassenausschuss zu entscheiden, ob die Umlagesätze oder der Zusatzbeitrag angepasst werden oder aber keine Änderung vorgenommen und in Kauf genommen wird, dass sich der Zeitraum zur Realisierung der Ziele der Kapitaldeckung verlängert. Scheidet ein Mitglied aus der Kasse aus, hat es einen Ausgleichsbetrag in Höhe des Barwertes der im Zeitpunkt der Beendigung der Mitgliedschaft auf ihr lastenden Verpflichtungen aus der Pflichtversicherung zu zahlen.

Der Kasse stehen mehrere Möglichkeiten für die Verwendung von Überschüssen zur Verfügung. Entscheidungsgremium ist der Kassenausschuss. Die in den vergangenen Jahren erzielten Überschüsse wurden auf Vorschlag des verantwortlichen Aktuars bewusst zum Aufbau des Kapitalstocks eingesetzt. Sollten die hier

verfolgten Ziele früher als geplant erreicht werden, könnten die Umlagen und Zusatzbeiträge früher als geplant gesenkt werden.

Ende 2012 betrug die Zahl der aktiv Versicherten in der ZVK 36.289 (Vorjahr: 36.170), darunter waren 417 (Vorjahr: 400) Mitarbeiter der GAG. Die Zahl der beitragsfrei Versicherten betrug insgesamt 33.905 (Vorjahr: 33.251), darunter waren 292 ehemalige Mitarbeiter der GAG. Im Jahr 2013 wird die GAG voraussichtlich TEUR 1.734 an die ZVK für Versicherungsbeiträge bezahlen.

Bis zum Jahre 1993 hat die GAG Zusagen für Leistungen direkt gegeben, die spätestens zum 1. Juli 1996 rechtswirksam wurden. Bei diesen leistungsorientierten Versorgungsplänen besteht die Verpflichtung des Unternehmens darin, die zugesagten Leistungen (= Betriebsrente) an aktive und frühere Mitarbeiter zu erfüllen, so genannte Defined Benefit Plans. Es handelt sich ausschließlich um Endgehaltspläne. Alle Zusagen sind unverfallbar. Mindestdotierungsvoraussetzungen bestehen in der Bundesrepublik Deutschland nicht. Ein ausgesondertes Planvermögen gemäß IAS 19R.8 und 57 (a)(iii) liegt nicht vor. Der Konzern finanziert intern über die laufende Ansammlung von Pensionsrückstellungen. Auf Grund des geringen Volumens der verbleibenden Verpflichtungen bestehen hinsichtlich der Finanzierung der Zusagen keine wesentlichen Liquiditätsrisiken für die GAG.

Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen, Defined Benefit Obligations) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden berechnet, für die Schätzungen unumgänglich sind. Dabei spielen neben den Annahmen zur Lebenserwartung folgende Prämissen eine Rolle:

Versicherungsmathematische Parameter	2012	2011
Abzinsungsfaktor	2,88%	4,37%
Gehaltstrend, einheitlich	2,25%	2,25%
Rententrend	2,00%	2,00%
Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. K. Heubeck	Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. K. Heubeck

Als frühestes Pensionsalter gilt nach dem RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 für nicht schwerbehinderte Arbeitnehmer:

- die Vollendung des 63. Lebensjahres bei Männern,
- die Vollendung des 60. Lebensjahres bei Frauen der Geburtsjahrgänge bis einschließlich 1951, ansonsten
- die Vollendung des 63. Lebensjahres.

Für schwerbehinderte Arbeitnehmer erfolgt eine stufenweise Anhebung des frühestmöglichen Pensionierungsalters von 60 Jahren für die Geburtsjahrgänge bis einschließlich 1951 auf 62 Jahre für Geburtsjahrgänge ab 1964.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit beträgt 14,8 Jahre.

Der Abzinsungsfaktor hat zwingend fristenkongruenten Industrieanleihen erster Bonität zu entsprechen und ist jährlich anzupassen. Der Gehaltstrend soll künftige Gehaltssteigerungen berücksichtigen, die in Abhängigkeit von der Inflation, der Dauer der Zugehörigkeit zum Unternehmen und Karrieresprüngen stehen. Der Rententrend stellt eine Schätzung der Rentensteigerungen dar.

Die Entwicklung der Pensionsrückstellung lässt sich wie folgt herleiten:

Entwicklung der Pensionsrückstellungen*	2012 EUR	2011 EUR
DBO (Anwartschaftsbarwert) 01.01.	38.311.817	35.755.649
Current Service Costs (laufender Dienstzeitaufwand)	369.543	340.787
Interest (Zinsaufwand)	1.641.556	1.628.583
Rentenzahlungen	-2.270.640	-2.190.592
Versicherungsmathematischer Verlust	8.940.467	2.777.390
DBO (Anwartschaftsbarwert) 31.12.	46.992.743	38.311.817
davon gegenüber aktiven Anwärtern	14.399.712	11.739.667
davon gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern	1.321.811	1.077.634
davon gegenüber Rentnern und Hinterbliebenen	31.271.220	25.494.516
davon unverfallbar	46.992.743	38.311.817
Aus den Pensionsverpflichtungen ergeben sich voraussichtlich folgende Zahlungen in den nächsten zehn Jahren	23.187.931	23.121.569
davon innerhalb der nächsten 12 Monate	2.256.807	2.270.640

* siehe auch Ziffer 4.6

Der versicherungsmathematische Verlust in Höhe von TEUR 8.940 (Vorjahr: TEUR 2.777) resultiert aus der Änderung finanzieller Annahmen in Höhe von TEUR 8.454 (Vorjahr: TEUR 1.554) sowie aus erwartungsbedingten Anpassungen in Höhe von TEUR 487 (Vorjahr: TEUR 1.223).

Die DBO unterliegt zum 31.12.2012 folgenden Sensitivitäten:

Größe	%-Satz Änderung	DBO neu EUR	Änderung DBO (%)	Änderung DBO EUR
Rechnungszins	0,25%	45.367.004	-3,46%	-1.625.739
Rententrend	0,25%	48.388.043	2,97%	1.395.300
Gehaltstrend	0,25%	47.287.490	0,63%	294.747
Rechnungszins	-0,25%	48.718.902	3,67%	1.726.159
Rententrend	-0,25%	45.656.887	-2,84%	-1.335.856
Gehaltstrend	-0,25%	46.702.530	-0,62%	-290.213

Die Veränderung der DBO ergibt sich ausschließlich durch die Veränderung des genannten Parameters bei sonst gleichen Ausgangsbedingungen.

Die Entwicklung der DBO in den letzten fünf Jahren ist wie folgt:

EUR	2012	2011	2010	2009	2008
Barwert DBO	46.992.743	38.311.817	35.755.649	35.320.160	31.468.011
Erfahrungsbedingte Anpassungen	486.862	1.223.182	-1.195.267	942.687	28

5.12 Verbindlichkeiten aus Vermietung und noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind alle kurzfristig und setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR	01.01.2011 EUR
Kautionen inkl. Treuhandverbindlichkeiten	25.869.559,51	24.586.134,74	23.701.020,55
Verbindlichkeiten aus noch abzurechnenden Betriebskosten*	5.415.661,58	9.867.951,27	11.063.610,45
Sonstige Verbindlichkeiten	4.117.380,30	6.081.532,49	4.694.391,90
	35.402.601,39	40.535.618,50	39.459.022,90
davon Treuhandverbindlichkeiten	25.869.559,51	24.586.134,74	23.701.020,55

* Vorjahreswerte wurden geändert

Die Mietkautionen sind im Wesentlichen auf einem Treuhandsammelkonto angelegt.

Den Treuhandverbindlichkeiten stehen auf der Aktivseite der Bilanz unter der Position „sonstige Vermögenswerte“ Guthaben in derselben Höhe gegenüber.

Die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten werden saldiert mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Sowohl in der laufenden als auch in der Vorperiode ergab sich saldiert eine Verbindlichkeit hieraus.

5.13 Sonstige Verpflichtungen

Unter den langfristigen Verpflichtungen ist eine Rentenverpflichtung zum Barwert enthalten, die aus dem Erwerb eines Grundstücks resultiert.

Zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten zählen die Verbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden.

5.14 Erhaltene Anzahlungen (Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Die erhaltenen Anzahlungen betragen TEUR 8.694 (Vorjahr: TEUR 2.376). Es handelt sich um Anzahlungen auf Bauträgermaßnahmen sowie Betreuungsleistungen. Die Anzahlungen auf Bauträgermaßnahmen werden nach Maßgabe des Kaufvertrages geleistet, der in der Regel Vorauszahlungen nach Baufortschritt vorsieht.

5.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind innerhalb eines Jahres fällig und beinhalten Verpflichtungen aus Bauleistungen, Instandhaltungsarbeiten und Betriebskosten. Einbehalte für Gewährleistung, so genannte Sicherheitseinbehalte nach VOB, werden in der Regel durch Bürgschaften der Lieferantenbanken abgelöst, so dass der ausgewiesene Betrag als kurzfristig ausgewiesen wurde.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden die bis zum Jahresende angesammelten Gleitzeitguthaben, nicht verfallbare Urlaubsansprüche sowie vertraglich vereinbarte Abfindungsverpflichtungen ausgewiesen.

	2012 EUR	2011 EUR
Bauleistungen	11.901.908,10	12.329.001,28
Instandhaltungsarbeiten	1.532.447,87	1.093.309,05
Betriebskosten	3.920.144,65	3.400.822,16
Verbindlichkeiten aus laufender Rechnung	17.354.500,62	16.823.132,49
Einbehaltene Garantiebeträge/Sicherheitseinbehalte	1.895.798,86	2.161.023,13
Sächliche Aufwendungen	910.305,80	868.626,63
Sonstige Lieferungen und Leistungen	1.942.487,52	2.713.358,45
Verbindlichkeiten aus sonstiger Rechnung	4.748.592,18	5.743.008,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.103.092,80	22.566.140,70

5.16 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

(Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Steuerrückstellungen	Stand 01.01.2012 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Gewerbesteuer	312.000,00	0,00	0,00	0,00	312.000,00
Körperschaftsteuer	60.477,00	-60.477,00	0,00	0,00	0,00
	372.477,00	-60.477,00	0,00	0,00	312.000,00

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2012 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Aufzinsung EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Bauträgergeschäft	1.799.583,45	202.535,00	-671.061,38	-132.037,99	1.029,49	1.200.048,57
„Mieter werden Eigentümer“	1.308.800,00	79.747,40	-5.147,40	0,00	0,00	1.383.400,00
Brandschutzmaßnahmen	2.488.831,87	0,00	-200.538,80	-133.004,26	33.469,33	2.188.758,14
Trinkwasserverordnung	507.300,00	0,00	-10.677,13	-25.650,00	0,00	470.972,87
Personal	323.066,00	15.848,00	-16.491,00	-7.119,00	0,00	315.304,00
Kosten der Jahresabschlussstellung, -prüfung, Offenlegung, Steuererklä- rungsprozess, Rechts- und Beratungskosten	307.156,55	278.000,00	-253.175,60	-53.980,95	0,00	278.000,00
Prozessrisiken	486.979,00	1.133.800,00	-150.861,15	-82.135,85	0,00	1.387.782,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	349.000,00	77.000,00	-68.000,00	0,00	0,00	358.000,00
	7.570.716,87	1.786.930,40	-1.375.952,46	-433.928,05	34.498,82	7.582.265,58

Von den sonstigen Rückstellungen sind TEUR 2.224 langfristig. Es handelt sich um Rückstellungen für Brandschutzmaßnahmen, die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie das Bauträgergeschäft.

Die Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen umfasst die Verpflichtung, gemäß Landesbauordnung NRW Brandschutzmaßnahmen zu installieren. Die beiden anderen wesentlichen Rückstellungen für das Bauträgergeschäft und die Privatisierung von Wohnungen im Programm „Mieter werden Eigentümer“ basieren auf der vertraglichen Verpflichtung zur Erbringung von Bauleistungen. Die Zuführung zu der Rückstellung für Prozessrisiken resultiert im Wesentlichen aus einem Baumangel im Bauträgergeschäft, sowie aus Rechtsstreitigkeiten mit einem Architekten und der Baubehörde.

Bauträgergeschäft

Es handelt sich um Rückstellungen für noch zu erbringende Leistungen für bereits verkaufte Grundstücke.

Mieter werden Eigentümer

Die Gesellschaft fördert mit dem Konzept „Mieter werden Eigentümer“ seit 2003 den Verkauf von Mietwohnungen vorrangig an die Mieter der betreffenden Wohnungen. Die Rückstellung weist insbesondere die Verpflichtungen aus den in den Verträgen zugesagten, noch durchzuführenden Renovierungsmaßnahmen am Gesamtobjekt aus, soweit diese auf die bereits verkauften Einheiten entfallen.

Personal

	Stand 01.01.2012	Zuführung	Inanspruchnahme	Aufzinsung	Stand 31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Personalrückstellungen					
Beihilfen an ehemalige Vorstandsmitglieder	210.744	10.408	-16.491	-6.030	198.631
Andere Personalrückstellungen	112.322	5.440	0	-1.089	116.673
Gesamt	323.066	15.848	-16.491	-7.119	315.304

Die Beihilfen für den Vorstand werden ebenso wie die Jubiläumszuwendungen mittels eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Die Beihilfen für ehemalige Vorstände beziehen sich auf Krankenversicherungszuschüsse.

Zu den Kosten des Jahresabschlusses zählen die Kosten für die Erstellung der Steuererklärungen durch den Steuerberater, Steuerberatung in Zusammenhang mit dem Jahresabschluss, die Kosten der Abschlussprüfung, die Kosten der Geschäftsberichte sowie die Veröffentlichungskosten.

Die Bewertung und die damit einhergehende Ausübung von Ermessensspielräumen erfolgte unverändert zum Vorjahr. Es haben sich keine materiellen Veränderungen in der Art oder in den Parametern bei den sonstigen Rückstellungen ergeben.

5.17 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen den Barwert des abgegrenzten Zinsvorteils der erhaltenen Förderdarlehen zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung.

	2012	2011
	EUR	EUR
Barwert abgegrenzter Zinsvorteil Förderdarlehen	239.067.635,31	276.285.839,50
Mieten Januar des Folgejahres	2.531.671,77	2.568.680,84
Vorausbezahlte Mietzuschüsse	353.671,06	374.490,10
Vorausbezahlte Baukostenzuschüsse	1.810.697,00	1.911.275,00
Übrige passive RAP	0,00	2.725,19
	243.763.675,14	281.143.010,63

5.18 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

(Vorjahreswerte geändert, siehe Erläuterungen Ziffer 3.1)

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach IAS 39 haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2012	2011
	EUR	EUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	197.284,84	215.906,89
Kredite und Forderungen*/**	67.499.962,25	64.914.865,03
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte*	15.494,26	15.494,26
Summe finanzielle Vermögenswerte	67.712.741,35	65.146.266,18
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten*	1.465.437.896,33	1.442.966.934,05
Zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1.665.895,04	1.766.406,09
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	1.467.103.791,37	1.444.733.340,14

* Vorjahreswert wurde geändert

** Hierin enthalten sind Treuhandmittel aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 26.129 (Vorjahr: TEUR 24.872), die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen.

Bei den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den Darlehen überwiegend um niedrig verzinsliche Darlehen zur Finanzierung öffentlich geförderter Wohnimmobilien handelt, aus deren Gewährung sich für die GAG umfangreiche Beschränkungen hinsichtlich der Vermietung der geförderten Immobilien ergeben. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden vorzeitig abgelöst, wenn vertragsrechtliche Möglichkeiten der GAG bestehen, insgesamt eine Verbesserung des Finanzergebnisses zu erreichen (s. a. Ziffer 4.10).

Die Bilanzposten entsprechen den Klassen der finanziellen Vermögenswerte und Schulden, da die in den Bilanzposten zusammengefassten Instrumente die gleichen Eigenschaften und Merkmale aufweisen. Bei allen

Klassen von finanziellen Vermögenswerten und Schulden, mit Ausnahme der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Darlehen), stellen die Buchwerte angemessene Näherungswerte für den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern wurden durch die Abzinsung der zukünftigen Zahlungsströme der Darlehen mit der aktuellen Zinsstrukturkurve für vergleichbare Darlehen ermittelt. Die Diskontierung erfolgte auf der Basis der von der GAG Gruppe tatsächlich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen unter Berücksichtigung der Bonität. Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente haben sich wie folgt entwickelt:

	Buchwert		beizulegender Zeitwert		Stufe gem. IFRS 7.27A
	2012 EUR	2011 EUR	2012 EUR	2011 EUR	
Sonstige Ausleihungen (Arbeitsdarlehen)	197.284,84	215.906,89	197.284,84	215.906,89	Stufe 3
Andere Finanzanlagen	15.494,26	15.494,26	15.494,26	15.494,26	Stufe 3
Sonstige Vermögenswerte	458.864,92	14.901,06	458.864,92	14.901,06	Stufe 3
Forderungen aus Vermietung	1.469.777,98	1.707.761,60	1.469.777,98	1.707.761,60	Stufe 3
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	547.451,74	708.010,39	547.451,74	708.010,39	Stufe 3
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	160.402,48	341.146,38	160.402,48	341.146,38	Stufe 3
Ford. aus anderen LuL	0,00	0,00	0,00	0,00	Stufe 3
Sonstige Vermögenswerte	32.876.938,09	30.067.016,43	32.876.938,09	30.067.016,43	Stufe 3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.986.527,04	32.076.029,17	31.986.527,04	32.076.029,17	Stufe 1
Summe Finanzinstrumente Aktiva	67.712.741,35	65.146.266,18	67.712.741,35	65.146.266,18	
Verbindlichkeiten Kreditinstitute und andere Kreditgeber	1.402.946.086,61	1.375.159.340,81	1.609.185.641,91	1.505.555.766,96	Stufe 2
Ausgleichzahlung außenstehende Gesellschafter	1.398.400,00	1.398.400,00	1.398.400,00	1.398.400,00	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.402.601,39	40.535.618,50	35.402.601,39	40.535.618,50	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus LuL	22.103.092,80	22.566.140,70	22.103.092,80	22.566.140,70	Stufe 3
Sonstige Verpflichtungen, Übrige >1]	1.743.366,21	1.953.221,99	1.743.366,21	1.953.221,99	Stufe 3
Sonstige Verpflichtungen, Übrige <1]	1.844.349,32	1.354.212,05	1.844.349,32	1.354.212,05	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.665.895,04	1.766.406,09	1.665.895,04	1.766.406,09	Stufe 2
Summe Finanzinstrumente Passiva	1.467.103.791,37	1.444.733.340,14	1.673.343.346,67	1.575.129.766,29	

Die jeweiligen Stufen werden wie folgt definiert:

Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden.

Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (das heißt als Preis) oder indirekt (das heißt als Ableitung von Preisen) beobachten lassen.

Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Der Wertminderungsaufwand für finanzielle Vermögenswerte wird unter Ziffer 5.7 dargestellt.

Die finanziellen Vermögenswerte sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:	2012 EUR	2011 EUR
Langfristige Vermögenswerte:		
Sonstige Ausleihungen	197.284,84	215.906,89
Andere Finanzanlagen	15.494,26	15.494,26
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	458.864,92	14.901,06
Summe langfristige Verpflichtungen	671.644,02	246.302,21
Kurzfristige Vermögenswerte:		
Forderungen aus Vermietung	1.469.777,98	1.707.761,60
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	547.451,74	708.010,39
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	160.402,48	341.146,38
Sonstige Vermögenswerte	7.007.378,58	5.480.881,69
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	57.856.086,55	56.662.163,91
Summe kurzfristige Vermögenswerte	67.041.097,33	64.899.963,97
Summe finanzielle Vermögenswerte	67.712.741,35	65.146.266,18
Die finanziellen Verbindlichkeiten sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:		
Langfristige Verpflichtungen:		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.346.017.647,17	1.311.522.611,50
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.665.895,04	1.766.406,09
Übrige Verbindlichkeiten	1.743.366,21	1.953.221,99
Summe langfristige Verpflichtungen	1.349.426.908,42	1.315.242.239,58
Kurzfristige Verpflichtungen:		
Ausgleichzahlung an außenstehende Gesellschafter	1.398.400,00	1.398.400,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	56.928.439,44	63.636.729,31
Verbindlichkeiten aus Vermietung*	35.402.601,39	40.535.618,50
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	22.103.092,80	22.566.140,70
Übrige Verbindlichkeiten*	1.844.349,32	1.354.212,05
Summe kurzfristige Verpflichtungen	117.676.882,95	129.491.100,56
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	1.467.103.791,37	1.444.733.340,14

* Vorjahreswert wurde geändert

Nettogewinne (+)/Nettoverluste (-) der Finanzinstrumente	2012 EUR	2011 EUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	15.160,69	13.214,61
Kredite und Forderungen	-1.878.506,27	-1.571.301,18
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	1.147.550,78	508.823,35
Summe finanzielle Vermögenswerte	-715.794,80	-1.049.263,22
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-58.905.586,40	-55.103.834,54
Zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	0,00	0,00
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	-58.905.586,40	-55.103.834,54

Die oben dargestellten Nettogewinne und -verluste wurden erfolgswirksam erfasst. Hinsichtlich der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten werden die Nettoverluste durch Zinsaufwendungen und Ausbuchungen beeinflusst. Hinsichtlich der anderen Kategorien werden die Nettogewinne und -verluste durch erfolgswirksame Zinserträge, Zinsaufwendungen, Wertminderungen sowie durch Ausbuchungen beeinflusst. Zu im sonstigen Ergebnis erfassten Wertänderungen, die im Konzern ausschließlich hinsichtlich eines Derivats vorliegen, verweisen wir auf Textziffer 5.19.

In den Nettoverlusten aus Krediten und Forderungen sind Aufwendungen für Wertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 1.915 (Vorjahr: TEUR 1.601) enthalten.

Im Folgenden werden die finanziellen Verbindlichkeiten nach Fälligkeit dargestellt:

Verbindlichkeiten 31.12.2012 (EUR)	Buchwert	Nominalwert	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.402.946.086,61	1.631.538.008,68	47.129.383,29	174.681.891,84	1.409.726.733,55
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.665.895,04	1.665.895,04	0,00	1.665.895,04	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.402.601,39	35.402.601,39	35.402.601,39	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.103.092,80	22.103.092,80	22.103.092,80	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten*	4.986.115,53	4.986.115,53	3.242.749,32	1.743.366,21	0,00
Summe	1.467.103.791,37	1.695.695.713,44	107.877.826,80	178.091.153,09	1.409.726.733,55

Verbindlichkeiten 31.12.2011 (EUR)	Buchwert	Nominalwert	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.375.159.340,81	1.643.961.305,89	67.676.404,06	158.073.916,45	1.418.210.985,28
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.766.406,09	1.766.406,09	0,00	1.766.406,09	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung*	40.535.618,50	40.535.618,50	40.535.618,50	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.566.140,70	22.566.140,70	22.566.140,70	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	4.705.834,04	4.705.834,04	2.752.612,05	1.950.603,99	2.618,00
Summe	1.444.733.340,14	1.713.535.305,22	133.530.775,31	161.790.926,53	1.418.213.603,28

* Vorjahreswert wurde geändert

Ein signifikant früherer Mittelabfluss kann entstehen, wenn die GAG Darlehen vorzeitig ablöst, um niedrigere Marktzinsen zu nutzen. In diesem Fall sind Vorfälligkeitsentschädigungen zu leisten. Darüber hinaus sind signifikant abweichende Beträge nicht zu erwarten.

5.19 Verbindlichkeiten aus Derivaten

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien wurde zum 01.01.2009 ein revolvierendes Kurzfristdarlehen mit einem Zinsswap über TEUR 11.711 übernommen, der rein wirtschaftlich gesehen zu einer Festzinsposition führt. Da die Zinsen am Berichtsstichtag deutlich unter dem übernommenen Zins liegen, hat der Swap einen negativen beizulegenden Zeitwert. Dieser betrug zum Zeitpunkt der Übernahme TEUR 1.394. Die Bewertung zum Bilanzstichtag ergab einen negativen beizulegenden Zeitwert von TEUR 1.666. Da es sich hierbei um einen Cashflow Hedge handelt, wurden die Wertschwankungen im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Bewertung erfolgte durch die Hypothekenbank Frankfurt AG nach dem Black-Scholes-Modell. Die Verringerung der Verbindlichkeit im Berichtsjahr in Höhe von EUR 100.511 wurde im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Die Laufzeit des Zinsswaps endet am 31.12.2015.

6. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die flüssigen Mittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben, sowie die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme.

Dabei werden Mittelzu- und -abflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind, ohne die in der Bilanz ausgewiesenen Treuhandguthaben.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber vom Konzernjahresüberschuss indirekt abgeleitet.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind gezahlte Dividenden von TEUR 8.361 (Vorjahr: TEUR 8.385) enthalten.

7. Segmentberichterstattung

Die Identifikation der Segmente erfolgt entsprechend der vom Vorstand zur Steuerung genutzten internen Berichterstattung. Diese wiederum orientiert sich an der Relevanz der unterschiedlichen Produkte und Dienstleistungen. Hierbei grenzen sich die Immobilienbewirtschaftung, die Bestandsverkäufe und das Bauträgergeschäft voneinander ab. Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung sind die Vermietung und Verwaltung des eigenen Bestandes und der Bestände von Dritten zusammengefasst. Der Bereich der Bestandsverkäufe fasst die Aktivitäten des Verkaufsprogramms „Mieter werden Eigentümer“ und sonstige Bestandsverkäufe zusammen. Das Bauträgergeschäft gibt die Entwicklung von Grundstücken mit dem Ziel der Vermarktung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern wieder.

Eine separate Berichterstattung über geografische Gebiete wird wegen der rein regionalen Tätigkeit im Stadtgebiet von Köln nicht vorgenommen. In keinem der angegebenen Segmente besteht ein berichtenswerter Abhängigkeitsgrad zu einem speziellen Kunden.

Die Zuordnung von Umsätzen und Aufwendungen sowie Vermögenspositionen zu den einzelnen Segmenten erfolgt auf Basis der zur internen Steuerung verwendeten Controllinginformationen. Als Maßstab für die Bewertung der Ertragskraft eines Segments verwendet das Unternehmen einheitlich die betriebswirtschaftliche Kennzahl EBITDA (Ertrag vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen). Das Immobilienvermögen, das im Seg-

ment „Bestandsverkäufe“ zu Umsätzen führt, wird bis zur Veräußerung dem Segment „Immobilienbewirtschaftung“ zugeordnet. Durch die Wahl des EBITDA als Bewertungsmaßstab sind unter anderem Abschreibungen, Zinsergebnis und Steueraufwendungen nicht in der Betrachtung der Segmentergebnisse enthalten.

Zentral anfallende Kosten werden analog der internen Steuerung nicht den operativen Segmenten zugerechnet, sondern sind separat im Zentralbereich (Overhead) ausgewiesen.

Segmentberichterstattung	Immobilienbewirtschaftung		Bestandsverkäufe		Bauträrgeschäft		Zentralbereich		Summe	
	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR
Umsatzerlöse von externen Kunden*	290.858	283.807			8.354	14.509		82	299.212	298.398
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten*					64	100	2.739	2.829	2.803	2.929
Umsatzerlöse gesamt	290.858	283.807	0	0	8.418	14.609	2.739	2.911	302.015	301.327
Bestandsveränderungen*					4.368	-5.474			4.368	-5.474
Sonstige Erträge *	7.927	8.385	12.899	15.398	553	1.875	509	938	21.888	26.596
Instandhaltungskosten	-48.852	-48.510							-48.852	-48.510
Sonstige Materialaufwendungen*	-83.446	-82.481	-65	-102	-13.110	-7.380	-190	-227	-96.811	-90.190
Sonstige Aufwendungen*	-26.758	-24.789	-1.176	-1.598	-862	-822	-25.076	-23.403	-53.872	-50.612
EBITDA der Segmente	139.729	136.412	11.658	13.698	-633	2.808	-22.018	-19.781	128.736	133.137

* Vorjahreswert wurde geändert

Die Summe der Segmente weist ein EBITDA von TEUR 128.736 (Vorjahr: TEUR 133.137) aus und ist unmittelbar auf das EBITDA des Konzerns in Höhe von TEUR 128.736 (Vorjahr: TEUR 133.137) überzuleiten.

Die saldierten Überleitungspositionen im EBITDA betreffen im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit anderen Segmenten von TEUR -2.803 (Vorjahr: TEUR -2.929) und Instandhaltungskosten über TEUR 900 (Vorjahr: TEUR 912) sowie sonstige Materialaufwendungen über TEUR 1.903 (Vorjahr: TEUR 2.017).

8. Sonstige Erläuterungen

8.1 Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Die GAG, die Grubo und die GBA haben zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen sowie für Bieterverfahren bei Grundstücksangeboten gegenüber der Stadt Köln Avalkredite über insgesamt TEUR 4.880 (Vorjahr: TEUR 3.708) aufgenommen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die GAG hat als Mutterunternehmen die Verwaltungsräumlichkeiten des Konzerns in der Josef-Lammerting-Allee 20-22 seit dem 1. November 2003 mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Oktober 2018 angemietet. Es besteht eine Verlängerungsoption.

Die Summe der Mindest-Leasingzahlungen aus diesem und zahlreichen anderen Mietverhältnissen (Pkw, Betriebs- und Geschäftsausstattung) setzt sich nach Fälligkeiten wie folgt zusammen:

Nominale Mietzahlungsverpflichtungen	TEUR
fällig innerhalb eines Jahres (2013)	1.889
fällig zwischen 1 und 5 Jahren (2014-2017)	5.472
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2018)	1.053
	8.414

Bei der GAG wurde für zukünftige Instandhaltungs- einschließlich Modernisierungsmaßnahmen ein umfangreiches, mehrjähriges Programm aufgestellt. Die Finanzierung ist teilweise durch branchenübliche Fremdfinanzierung und teilweise durch Mittelzuflüsse aus den zukünftigen Jahresergebnissen und aus Grundstücksverkäufen vorgesehen. Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach Abzug der unter den Positionen „Anlagen im Bau“ und „Grundstücke mit Wohnbauten“ bereits aktivierten Beträge bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 128.789 (Vorjahr: TEUR 76.259). Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite und vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt. Die Gesellschaft erwartet, dass die Zahlungen überwiegend innerhalb der nächsten 3 Jahre fällig werden.

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.

8.2 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sowie Abhängigkeitsbericht

Mit nahestehenden Personen im Sinne des IAS 24 gab es keine geschäftlichen Transaktionen mit Ausnahme der im Folgenden dargestellten Geschäftsbeziehung zur Stadt Köln.

Geschäftsbeziehungen mit der Stadt Köln	2012 EUR	2011 EUR
Bilanz		
Forderungen aus Vermietung		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	511.674,81	607.043,46
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen an die Stadt Köln aus Gewährleistungsverpflichtungen	99.481,64	0,00
Übrige*	225.000,00	277.129,79
	324.481,64	277.129,79
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate*	324.481,64	277.129,79
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	48.574.937,06	50.351.474,84
Sonstige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten an die Stadt Köln aus Gewährleistungsverpflichtungen*	0,00	58.676,17
GuV		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Stadt Köln	295.386,95	548.721,72
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	2.110.814,28	2.148.179,73
Finanzierungsaufwendungen		
Zinszuschuss der Stadt für städtisches Sonderprogramm	975.827,49	1.085.186,58
Sonstige Angaben		
Darlehen, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind		
- gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	660.613.949,79	660.727.200,14
Dividendenzahlungen		
- von der GAG	7.378.315,00	6.442.315,00
- von der Grubo	1.398.400,00	1.030.400,00

* Vorjahreswert wurde geändert

Außerdem wurde von der GAG ein Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt. Er bildet die Transaktionen der Konzernunternehmen untereinander und zu den Unternehmen, an denen die Stadt Köln beteiligt ist, ab. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt.

Bei den im Abhängigkeitsbericht genannten Geschäftsvorfällen handelt es sich im Wesentlichen um den Belegungsrechtsvertrag zwischen der Stadt Köln einerseits und GAG beziehungsweise Grubo andererseits. Die

Wohnungsgesellschaften räumen der Stadt Köln für die im Vertrag genannten Objekte Belegungsrechte ein und verpflichten sich, mit den von der Stadt Köln benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen. Die Stadt Köln verpflichtet sich im Gegenzug zur Übernahme anfallender Kosten bei Leerstand und Mietrückständen sowie durch die Mieter verursachte Instandhaltungsaufwendungen.

Transaktionen mit Tochterunternehmen sowie der M GAG als SPE sind vollständig eliminiert worden. Transaktionen mit dem assoziierten Unternehmen mk gab es im Berichtsjahr nicht.

8.3 Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Vorstand

Beim Management in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24.9 handelt es sich bei der Gesellschaft um die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

Die Bezüge des Vorstandes sind nachfolgend aufgeteilt:

(in Klammern: Vorjahr)	Festgehalt EUR	Sonstiges/ geldwerter Vorteil EUR	Tantiemen EUR	Auszahlung Vorschuss* EUR	Gesamt EUR
Uwe Eichner (Vorsitzender)	170.000,00	114.567,59	26.591,26	9.768,54	320.927,39
	(168.500,00)	(88.298,93)	(26.540,25)	(0,00)	(283.339,18)
Kathrin Möller	164.800,00	50.274,50	25.777,88	9.331,83	250.184,21
	(162.400,00)	(45.230,29)	(25.353,75)	(0,00)	(232.984,04)
Sybille Wegerich	164.000,00	63.945,98	26.278,42	9.194,00	263.418,40
	(160.000,00)	(61.993,43)	(24.979,06)	(0,00)	(246.972,49)

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

Die Vorstandstantiemen für das Geschäftsjahr 2011 wurden vom Aufsichtsrat am 26.03.2012 beschlossen.

Im Berichtsjahr erhielten frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge von TEUR 625 (Vorjahr: TEUR 603).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 6.650 (Vorjahr: TEUR 6.466) zurückgestellt.

An Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr insgesamt EUR 74.760,00 an Bezügen gezahlt, in diesen Zahlungen sind die Sitzungsgelder sowie sonstige Aufwandsentschädigungen enthalten:

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

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Annuitätendarlehen zu den folgenden Konditionen an Organmitglieder gewährt:

Frau Köbник	
Darlehen per 31.12.2012	EUR 11.918,46
Ursprungsbetrag	EUR 14.000,00
Zinssatz	5%
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR 103,13
Laufzeit	bis März 2026
Frau Richter	
Darlehen per 31.12.2012	EUR 5.624,10
Ursprungsbetrag	EUR 12.782,30
Zinslos	
Tilgung pro Monat	EUR 42,61
Laufzeit	bis Dezember 2022

Ansonsten wurden Darlehen und Kredite an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates nicht ausgereicht. Kein Mitglied des Geschäftsführungs- und des Aufsichtsorgans hat einer Gesellschaft des Konzerns Darlehen oder Kredite gewährt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes werden unter Ziffer 8.8 genannt.

8.4 Honorare an den Abschlussprüfer

Für die Abschlussprüfung 2012 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 378.735,00 (Vorjahr: EUR 376.565,00). Für sonstige Beratungsleistungen sind Aufwendungen in Höhe von EUR 75.971,45 (Vorjahr: EUR 9.965,34) angefallen. Die Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen betragen EUR 990.442,63 (Vorjahr: EUR 1.258.929,12).

8.5 Angaben zu Risiken und Risikomanagement

Zu den Risiken und dem Risikomanagementsystem verweisen wir auf den Risikobericht innerhalb des Lageberichts der Gesellschaft und die dortigen Ausführungen zum Risikomanagementsystem auf der Seite 16.

8.6 Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

8.7 Erklärung der GAG zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der GAG haben die entsprechende Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben und auf der Internetseite der GAG unter www.gag-koeln.de dauerhaft zugänglich gemacht.

8.8 Informationen zu den Organen

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

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

Uwe Arentz
 Leiter GAG Kundencenter

Michael Evert
 Selbstständiger Rechtsanwalt

Mitglied im Aufsichtsrat der GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

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

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

Karina Köbner
 Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

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

Elmar Lieser
 Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG

Gisela Manderla
 Selbstständige Umweltberaterin
 Mitglied des Aufsichtsrates KölnTourismus GmbH

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

ab dem 01.01.2013

Dr. Franz Georg Rips
 Bürgermeister der Stadt Erftstadt
 Selbstständiger Rechtsanwalt
 Aufsichtsratsvorsitzender der DMB-Rechtsschutzversicherung AG
 Mitglied im Aufsichtsrat der Wirtschaftsförderung Rhein-Erft
 Mitglied im Aufsichtsrat der GVG
 Mitglied im Aufsichtsrat des Verbandswasserwerkes Euskirchen

Brigitte Röhl
 Angestellte bei der GAG

bis zum 31.12.2012

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

Michael Zimmermann
 Fraktionsgeschäftsführer im Rat der Stadt Köln
 Vorsitzender des Aufsichtsrates Häfen und Güterverkehr Köln AG
 Mitglied des Aufsichtsrates Stadtwerke Köln GmbH
 Mitglied im Verwaltungsrat Sparkasse KölnBonn
 Mitglied des Aufsichtsrates modernes Köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Mitglied im Aufsichtsrat der HTAG Häfen und Transport AG
 Mitglied im Aufsichtsrat moderne Stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues
 und der Gemeindeentwicklung mbH
 Mitglied des Aufsichtsrates RheinCargo GmbH & Co.KG

Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (Vorsitzender)
 Dipl.-Ökonom

Mitglied des Aufsichtsrates modernes Köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Kathrin Möller
 Dipl.-Ingenieurin
 Architektin
 Geschäftsführerin modernes Köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

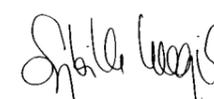
Sybille Wegerich
 Dipl.-Betriebswirtin

Köln, den 11. März 2013

Vorstand


 Uwe Eichner


 Kathrin Möller


 Sybille Wegerich

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der GAG Immobilien AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang-- sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Köln, den 11. März 2013

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim
Wirtschaftsprüfer

Knorr
Wirtschaftsprüfer

Erklärung des Vorstandes

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

Dem entsprechend erklären wir gemäß § 37y Nr. 1 WpHG i. V. m. §§ 297 Abs. 2 Satz 4 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB:

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

Köln, den 11. März 2013

Vorstand


Uwe Eichner


Kathrin Möller


Sybille Wegerich

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

1.2 Steuerungssystem

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

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

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

mietpreisgebundenen Wohnraum sollen zukünftig die neuen Förderrichtlinien des Landes NRW mit verbesserten Zinskonditionen und höheren Einstandsmieten sorgen.

Die Angebotsmieten in Köln erhöhen sich vom ersten Halbjahr 2011 auf das erste Halbjahr 2012 im Median um 3,9% auf 8,85 EUR/m². Dabei ist auffällig, dass die Lage eindeutig stärker über die Miethöhe entscheidet als die Baualtersklasse. Der Mietspiegel stieg im Vergleich zu den Angebotsmieten in den letzten zwei Jahren nur sehr moderat, im Schnitt über alle Baualters- und Ausstattungsklassen um zirka 0,6% p.a. Zudem öffnet sich die Preisschere zwischen den günstigen Lagen und den hochpreisigen, linksrheinischen innerstädtischen Standorten weiter. Es ist absehbar, dass sich die Mieten bei einem weiteren Zustrom von neuen Einwohnern und einem anhaltenden Druck auf den Kölner Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren weiter nach oben bewegen. Für den Teilmarkt des geförderten Mietwohnungsbaus ist die Situation auf Grund des genannten Rückgangs von verfügbarem subventioniertem Wohnraum als besonders angespannt anzusehen.

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

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

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

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

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

Im Jahr 2012 lagen die Umsätze aus Sollmieten bei EUR 103,3 Mio. (Vorjahr: EUR 100,1 Mio.). Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von 7,59% oder TEUR 7.847 (Vorjahr: 8,1% oder TEUR 8.122), bestehend aus Erlösschmälerungen aus Leerstand von TEUR 4.042 (Vorjahr: TEUR 4.656), aus Mietschlüssen von TEUR 2.950 (Vorjahr: TEUR 2.736) und aus Abschreibungen auf Mietforderungen von TEUR 854 (Vorjahr: TEUR 730), abzuziehen. Die Mietausfallquote wurde auch 2012 durch Bestände beeinflusst, die für einen Abriss beziehungsweise für eine Großmodernisierungsmaßnahme vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von diesen Maßnahmen unmittelbar betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden. Weiterhin tragen Leerwohnungen im Rahmen der Privatisierung und der Portfolioverkäufe, trotz in der Regel zügigen Abverkaufes, nicht unerheblich zu den Erlösschmälerungen bei. Auf Grund des hohen Anteils an preisgebundenem Wohnraum der Gesellschaft und der damit teilweise einhergehenden problematischen Belegungsstrukturen in einigen Wohngebieten führen unsere Bemühungen, diese Wohngebiete durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

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

2.2.2 Bestandsverkäufe

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

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

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

2.2.3 Neubautätigkeit

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

2.2.4 Modernisierung

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

2.2.5 Instandhaltung

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

2.2.6 Baurärgergeschäft

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

2.2.7 Personal

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

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge

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

2.3.2 Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind insgesamt um TEUR 2.328 auf TEUR 23.032 (Vorjahr: TEUR 20.704) gestiegen. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sanken im Wesentlichen aufgrund von Auflösungen von Rückstellungen für Körperschafts- und Gewerbesteuer um TEUR 2.589 auf TEUR -1.183 (Vorjahr: TEUR 1.406). Die sonstigen Steuern sind um TEUR 889 auf TEUR 3.958 (Vorjahr: TEUR 4.847) gestiegen.

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

2.3.3 Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Personal

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

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

In diesen Kontext fügen sich auch unsere intensiven Bemühungen um eine hochwertige Ausbildung ein, die uns qualifizierten und motivierten Nachwuchs sichert. Hierzu gehören aber auch die gute Schulung und intensive Betreuung der Ausbilder in den einzelnen Abteilungen. Gerade für diesen Personenkreis haben wir in 2012 intensive Workshops durchgeführt, um sowohl den Austausch untereinander und Erfahrungen im Umgang mit jungen Menschen in Ausbildung zu fördern als auch das Wissen unserer Ausbilder weiter zu stärken. Dass die Ausbildung bei der GAG höchste Ansprüche erfüllt, wurde in 2012 nochmals überzeugend wie freudig bewiesen: Bei der Bestenehrung der IHK Bonn wurde einer unserer Absolventen als Landesbester im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann ausgezeichnet. Auch seine vier Mitstreiter(innen) des Abschlussjahrgangs 2012 konnten erfolgreich ihre Prüfung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau absolvieren.

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

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

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

Um die Mitarbeiterzufriedenheit zu fördern und zu erhalten, stehen Themen wie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Work-Life-Balance und Gesundheitsförderung im Fokus der Personalarbeit. Durch eine große

Zahl verschiedener Teilzeitarbeitsmodelle ist es möglich, Kindererziehung und Berufstätigkeit miteinander zu vereinbaren. Das Programm zur Gesundheitsförderung unserer Mitarbeiter(innen) wurde erheblich ausgeweitet. Neben Lauffreizeit, Klettergruppe, Fußball und Drachenbootrennen wurde es im Jahr 2012 erstmals in Kooperation mit einer Fitnessstudiokette jedem Mitarbeiter ermöglicht, die persönliche Fitness nach seinen eigenen Bedürfnissen zeitlich und gezielt zu steigern und aktiv die Gesunderhaltung zu fördern. Fast die Hälfte aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beteiligt sich mittlerweile aktiv an einem der vielen Angebote. Das Thema Gesundheitsförderung wird uns auch in den nächsten Jahren begleiten und sukzessive durch die Aufnahme weiterer Angebote ausgebaut werden.

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

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

2.4.2 Ideen für die Umwelt

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

Abriss/Neubau

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

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

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

Modernisierung

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

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

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

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

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

Bauträger

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

Instandhaltung

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

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

Photovoltaik

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

2.4.3 Sozialmanagement

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

Um die Aktivitäten und Aktionen nicht isoliert durchzuführen oder gar Parallelangebote vorzuhalten, ist eine enge Abstimmung mit den in den Wohngebieten bestehenden Arbeitskreisen notwendig. Dazu arbeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialmanagements in insgesamt 50 Arbeitskreisen, Runden Tischen, Belegungsarbeitskreisen, Stadtteilkonferenzen usw. mit und stimmen darüber hinaus zielgruppenabhängig einzelne Maßnahmen mit den Bezirksjugendpfleger(inn)en, den Sozialraumkoordinator(inn)en und den Seniorennetzwerker(inn)en ab. Auch mit weiteren städtischen Ämtern gibt es regelmäßige und projektabhängige Abstimmungsgespräche und fruchtbare Zusammenarbeit.

Ein Schwerpunkt bei der Arbeit war und ist die Entwicklung neuer, alternativer Wohnformen, um den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen. Bei der GAG sind die daraus resultierenden Fragestellungen schon vor einigen Jahren angekommen, denn bereits heute sind rund 30% der Mieterinnen und Mieter älter als 65 Jahre. Wohnen im Alter ist daher ein wichtiges Thema für Kölns größte Vermieterin. Bislang erfolgte eine Anpassung der Wohnungen jedoch lediglich im Rahmen von individuellen Modernisierungen. Ein Verfahren, das bei einem eigenen Bestand von rund 42.000 Wohnungen auf die Dauer zu aufwendig

und zu teuer ist. Deshalb hat sich die GAG von 2010 bis 2012 an dem bundesweiten Modellprojekt „Altersgerecht umbauen“, das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ins Leben gerufen worden ist, beteiligt. Unter dem Motto „Köln for all“ sollten dabei Möglichkeiten und Vorgehensweisen untersucht werden, inwieweit Barrierearmut oder -freiheit im Rahmen von größeren energetischen Sanierungen auch wirtschaftlich umgesetzt werden können. Kooperationspartner der GAG bei diesem Modellprojekt waren die Stadt Köln, der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein sowie die Fachhochschule Köln. Synergien, das haben die abschließenden Untersuchungen ergeben, sind durchaus vorhanden, allerdings nicht in dem erwarteten Umfang.

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

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

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

3. Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

3.1 System des Risikomanagements

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

Es umfasst die Stufen der Risikoidentifikation, -analyse und -bewertung sowie die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen. Soweit die Risiken und Chancen zu quantifizieren sind, sind sie mit den Planungs- und Controlling-Systemen 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.

3.2 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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

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

3.3 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

3.4 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

Auf Grund der Finanzmarktsituation sind eine Zurückhaltung in der Kreditvergabe der Banken und/oder eine Veränderung der Finanzierungsmargen weiterhin spürbar. Ungeachtet dessen konnten zur Verbreiterung der Finanzierungsbasis der GAG einzelne Bankverbindungen wesentlich aktiviert und wiederum neue Geschäftspartner gewonnen werden. Aktuell stehen der GAG Finanzierungspartner mit umfangreichen und kostengünstigen kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung.

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

Die Finanzplaninstrumente der GAG sichern die frühzeitige Erkennung der Liquiditätssituation. Diese zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu fünf Jahren die zu erwartende Entwicklung der Liquidität auf. Des Weiteren basiert das Liquiditätsmanagement auf einer quartalsweise rollierenden Zwölf-Monats-Vorschau und beinhaltet die tägliche Disposition und das tägliche Liquiditätspooling der GAG. Dauerhaft positive Cashflows unseres Kerngeschäfts lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen. Insgesamt verfügt die GAG zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 132 Mio. und umfassende langfristige Platzierungsmöglichkeiten. Damit kann, auch vor dem Hintergrund der restriktiven Finanzmarktsituation, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der GAG als gewährleistet angesehen werden.

3.5 Allgemeine interne/externe Risiken

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

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

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

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

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

3.6 Chancenpotenziale

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

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

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

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

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

3.7 Gesamteinschätzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Nachtragsbericht

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

6. Prognosebericht

In der Planung wird insgesamt von einem für den Wohnungsmarkt in Köln stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen. Bezüglich der Gesetzeslage wurde von keinen Änderungen ausgegangen. Die in den letzten Wochen diskutierten Gesetzesinitiativen, die auf der einen Seite die Mieterhöhungen im Bestand stärker als bisher begrenzen und auf der anderen Seite die Förderbedingungen bei Neubauten verbessern, sind in den Prognosedaten nicht enthalten.

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

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

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

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

Für 2013 ist ein Jahresüberschuss von EUR 19 Mio. sowie ein EBITDA von EUR 62,6 Mio. geplant. Dieses Ergebnis basiert auf einem Umsatz von EUR 167 Mio., sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 16 Mio., einem Materialaufwand von EUR 73 Mio. sowie einem Personalaufwand von EUR 32 Mio. Die Abschreibungen sind mit EUR 30 Mio., die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit EUR 17 Mio. und das Zinsergebnis mit EUR -19 Mio. geplant. Außerdem steuern die Tochtergesellschaften über die Ergebnisabführung geplante EUR 6 Mio. zu diesem Ergebnis bei. Der Umsatz wird im Wesentlichen durch die Sollmiete von EUR 105 Mio. bestimmt. Die hier geplante Steigerung ist der Saldo aus zusätzlichen Mieten (regelmäßiger Erhöhung im Bestand, Erhöhungen nach Großmodernisierungsmaßnahmen, neuen Mieten aus Neubauten und Ankäufen) und wegfallenden Mieten (Verkäufen und Abrissen). Außerdem ist bei den Umsätzen der erfolgswirksame Verkauf von über 30 Bauträger-Objekten mit einem Umsatz von EUR 10 Mio. geplant. Der Hauptteil der sonstigen betrieblichen Erträgen kommt aus dem geplanten Verkauf von zirka 135 Mietobjekten, womit ein Ertrag von EUR 9 Mio. erwirtschaftet werden soll. In den Folgejahren sind diese Werte als weiter rückläufig geplant, weil das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird. Wesentliche Bestandteile des Materialaufwands sind die mit EUR 24 Mio. geplanten Instandhaltungsaufwendungen und die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Verkaufsgrundstücke von EUR 10 Mio. Der Personalaufwand ergibt sich aus einer geplanten tariflichen Steigerung von 1,5% sowie einiger weniger zusätzlicher Stellen. Die Abschreibungen bestehen fast ausschließlich aus planmäßigen Abschreibungen, die auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit auf dem bisherigen Niveau bleiben. Das Zinsergebnis besteht im Wesentlichen aus Finanzierungsaufwendungen. Hier ist eine vorzeitige Ablösung von KfW-Darlehen durch zinsgünstigere Kapitalmarktmittel geplant.

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktien der Gesellschaft werden auch von der GAG selbst gehalten (eigene Aktien). Bei den eigenen Aktien handelt es sich unter anderem um ehemals treuhänderisch für Mieter gehaltene Aktien (vgl. die Angaben zu den eigenen Aktien im Anhang zum Jahresabschluss der GAG). Diese Aktien gelten als eigene Aktien im Sinne der §§ 71 ff. AktG mit der Folge, dass die Rechte aus diesen Aktien ruhen. Jegliche Verfügung über diese Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Eine Ermächtigung des Vorstandes, Aktien auszugeben, besteht nicht. Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung 2011 ist der Vorstand ermächtigt, über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots eigene Stückaktien Buchstabe A (Vorzugsaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 1.778.400,00 zu erwerben.

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

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

8. Corporate Governance Bericht

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

8.1 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

Aufgaben- und Verantwortungsteilung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben für eine deutsche Aktiengesellschaft hat die GAG mit Vorstand und Aufsichtsrat eine duale Führungsstruktur, die durch eine personelle Trennung zwischen dem Leitungs- und Überwachungsorgan gekennzeichnet ist. Beide Organe arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusam-

men und stehen in einem intensiven und offenen Dialog. Dem Vorstand der GAG, der zurzeit aus drei Personen besteht, obliegt die eigenverantwortliche Leitung der GAG und des Konzerns. Der Aufsichtsrat hat demgegenüber überwachende und beratende Funktionen. Bei wesentlichen Geschäftsvorgängen ist die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich.

Arbeitsweise des Vorstandes

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

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

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

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

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

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

Zu Mitgliedern des Vorstandes der GAG sind derzeit bestellt:

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

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

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

Arbeitsweise des Aufsichtsrates

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

Zusammensetzung des Aufsichtsrates

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

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

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

Ausschüsse

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

Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie

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

Finanz- und Prüfungsausschuss

Mitglieder des Finanz- und Prüfungsausschusses sind Herr Dr. Rips, Herr Ott, Frau Kröger, Frau Manderla, Frau Moritz und Frau Röhl (bis zum 31.12.2012). Herr Dr. Rips ist Vorsitzender des Gremiums. Der Ausschuss befasst sich insbesondere mit der Vorprüfung des Jahresabschlusses, der Prüfung von Vorlagen, die die Un-

ternehmensfinanzierung betreffen, der Kontrolle der Liquidität und Ertragskraft des Unternehmens, mit Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Compliance.

Bauausschuss

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

Personalausschuss

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

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

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

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

Entsprechenserklärung 2012

Gemäß § 161 AktG sind Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft verpflichtet, jährlich darzulegen, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“, veröffentlicht durch das Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers, entsprochen wurde und wird oder von welchen Empfehlungen abgewichen wurde beziehungsweise wird. Die folgende Entsprechenserklärung bezieht sich auf die vom Bundesministerium der Justiz am 2. Juli 2010 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 26. Mai 2010. Vorstand und Aufsichtsrat der GAG haben mit Datum vom 26. März 2012 erklärt, dass den Empfehlungen mit den unten aufgeführten Abweichungen seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im März 2011 entsprochen wurde und in Zukunft entsprochen wird.

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

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

Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt in Ziffer 3.8, bei Abschluss einer Directors' and Officers' Liability Insurance (Vermögensschadenshaftpflichtversicherung) einen der gesetzlichen Regelung für Vorstände entsprechenden Selbstbehalt für den Aufsichtsrat der Gesellschaft zu vereinbaren. Die GAG Immobilien AG verfügt bereits seit mehreren Jahren über eine D&O-Versicherung ohne organspezifischen Selbstbehalt für den Aufsichtsrat, so dass der Empfehlung nicht entsprochen wird. Verantwortungsvolles Handeln ist für alle Organmitglieder selbstverständliche Pflicht und wird für die Mitglieder des Aufsichtsrates nach Ansicht der GAG Immobilien AG durch Vereinbarung eines entsprechenden Selbstbehalts nicht zusätzlich gefördert.

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

Gemäß Ziffer 5.1.2 Abs. 2 S. 3 DCGK soll der Aufsichtsrat für Vorstandsmitglieder eine Altersgrenze festlegen. Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG sieht keinen Anlass für starre Altersgrenzen und wird Entscheidungen nach sachgerechten Erwägungen individuell treffen, was im Ergebnis zu einer Abweichung von Ziffer 5.1.2 Abs. 2 S. 3 DCGK führt.

- Nominierungsausschuss (Ziffer 5.3.3 DCGK)

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

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

Der Aufsichtsrat soll gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 Deutscher Corporate Governance Kodex für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenkonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen. Diese konkreten Ziele sollen insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen. Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 3 DCGK sollen Vorschläge des Aufsichtsrates an die zuständigen Wahlgremien diese Ziele berücksichtigen, und die Zielsetzung und der Stand der Umsetzung sollen im Corporate Governance Bericht veröffentlicht werden. Im Interesse des Unternehmens wird sich der Aufsichtsrat bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung von den Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, aber nicht vom Geschlecht oder einer starren Altersgrenze leiten lassen, was im Ergebnis zu einer Abweichung von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 DCGK führt.

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat werden aller Voraussicht nach am 26. März 2013 die Erklärung § 161 AktG für 2013 vornehmen. Die Entsprechenserklärungen der GAG können auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.gag-koeln.de/investor_relations eingesehen werden.

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

Wesentliche Unternehmensführungspraktiken

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

Unternehmens- und konzerninterne Richtlinien sorgen darüber hinaus für die Steigerung der Transparenz und Effizienz der Prozesse der Geschäftstätigkeit. Bei der GAG wurde ein Verhaltenskodex erlassen, der den Organen, allen Führungskräften, Mitarbeitern und Geschäftspartnern des Unternehmens einen Leitfadenscharakter und zuverlässigem Handeln bietet. Zudem steht ein Ombudsmann Mitarbeitern und Geschäftspartnern als Vertrauensperson und Ansprechpartner für Korruptionssachverhalte zur Verfügung. Weitere Informationen zum Ombudsmann bei der GAG sind auf der Internetseite der GAG zugänglich.

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

9.1 Vergütung des Vorstandes

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

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

Die Vergütung des Vorstandes setzte sich für das Geschäftsjahr 2012 aus folgenden Komponenten zusammen:

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

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

GAG Tantiemensystem

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

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

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

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

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

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

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

Ab dem 1. Januar 2007 neu eingetretene Vorstandsmitglieder erhalten einen festen jährlichen Zuschuss zum Aufbau einer Altersversorgung.

9.2 Vergütung des Aufsichtsrates

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

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

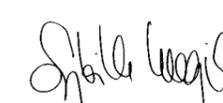
Die Gesamtsumme und die individuelle Ausweisung der an die Mitglieder des Aufsichtsrates gezahlten Sitzungsgelder ergeben sich aus dem Anhang.

Köln, den 11. März 2013

Vorstand


Uwe Eichner


Kathrin Möller


Sybille Wegerich

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung beraten, überwacht kontinuierlich die Führung der Geschäfte und war in alle wesentlichen Entscheidungen direkt eingebunden.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

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

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

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

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

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

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

Die Baukostenentwicklung und die Förderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden in der Aufsichtsratssitzung vom 23. April 2012 besprochen. Vorstand und Aufsichtsrat berieten über effiziente Möglichkeiten zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Weiterhin waren die angewandten Bewertungs-

modelle im Unternehmen in Bezug auf die Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) Gegenstand der Sitzung.

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

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

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

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

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

In der letzten Aufsichtsratssitzung des Jahres 2012 am 10. Dezember wurde dem Aufsichtsrat über die Tätigkeiten der Internen Revision im Jahre 2012 berichtet. Zudem erläuterte der Vorstand den Bericht über die aktuelle Geschäftsentwicklung des Konzerns. Die aktuellen Grundstücksmaßnahmen waren ein weiterer Punkt dieser Sitzung. Der Bericht des Vorstandes an den Aufsichtsrat über die aktuelle Geschäftsentwicklung wurde eingehend diskutiert. Weiterhin wurden die Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie des Public Corporate Governance Kodex der Stadt Köln besprochen.

Arbeit der Ausschüsse

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

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie tagte im Berichtszeitraum insgesamt siebenmal. Er bereitete die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates zu der Tantieme 2011 und Ziele für das Jahr 2012 der Vorstandsmitglieder vor. Auch der Verfahrensverlauf in Bezug auf ein ausgeschiedenes Vor-

standsmitglied war regelmäßig Thema im Ausschuss. Zudem wurde die Erhöhung der Bezüge eines Vorstandsmitglieds diskutiert und für den Aufsichtsrat vorbereitet. Ferner wurden die Nebentätigkeiten und Ämter der Vorstandsmitglieder zur Kenntnis genommen sowie die Planungen des Jubiläumsjahr 2013 besprochen.

Der Finanz- und Prüfungsausschuss kam im Berichtszeitraum insgesamt fünfmal zusammen. Hier wurden insbesondere die Jahresabschlüsse und Prüfungsberichte erörtert. Weiterhin befasste sich der Ausschuss mit den Zwischenmitteilungen und dem Halbjahresfinanzbericht. Zudem wurden Investitionsmaßnahmen für den Aufsichtsrat vorgeprüft. Auch steuerrechtliche Sachverhalte sowie Fragen zum Thema „Neues Kommunales Finanzmanagement“ (NKF) wurden diskutiert. Die Vorprüfung der Wirtschaftspläne 2012-2016, von zustimmungsbedürftigen Kapitalmaßnahmen und Haftungserklärungen der GAG für die Tochtergesellschaften fanden ebenfalls im Finanz- und Prüfungsausschuss statt. Auch konzerninterner Liquiditätsausgleich und Konzernverrechnungen werden erörtert und für den Aufsichtsrat vorbereitet.

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

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

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

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich darüber hinaus mit den Fragestellungen der Corporate Governance beschäftigt und dabei die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erörtert. Vorstand und Aufsichtsrat haben die gemeinsame Entschärfungserklärung gemäß §161 AktG verabschiedet. Die Entschärfungserklärung 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 Entschärfungserklärung aufgeführten Punkte gefolgt. Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern sind dem Aufsichtsrat nicht bekannt.

Auch das Thema Diversity ist bei der GAG von Bedeutung. 33,33 % der Aufsichtsratsmitglieder sind Frauen. Im Vorstand sind es 66,67 %.

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

Jahres- und Konzernabschluss 2012

Die KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2012 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2012 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

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

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 18. März 2013 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates vom 18. März 2013 jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtet über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zu Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und des Konzerns sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden vom Aufsichtsrat nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss vom 18. März 2013 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der darin wiedergegebenen Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens wurde zugestimmt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da er nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt ist, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

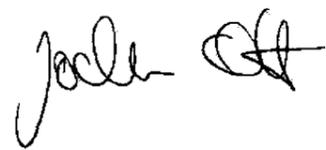
Der Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Aufsichtsrat haben den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Abhängigkeitsbericht und der Abhängigkeitsprüfungsbericht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

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Köln, den 18. März 2013



Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

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

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

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

Passiva

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

1. Grundlagen des Jahresabschlusses der GAG

Vorbemerkung

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

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Allgemeines

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2.2 Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Falle abnutzbarer Vermögensgegenstände, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes nicht voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren den Buchwert wieder übersteigt. In den Herstellungskosten sind Fremdkapitalzinsen gemäß §255 Abs. 3 HGB in Höhe von TEUR 450 einbezogen, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Gebäude werden ab dem 01.01.1997 nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0% abgeschrieben. Bei Objekten, die bis 1996 fertig gestellt wurden, wurden auch degressive Abschreibungen vorgenommen.

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

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

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

Die sonstigen Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, die Ausleihungen zum Nominalbetrag bewertet. Unverzinsliche Ausleihungen werden auf den Barwert abgezinst.

2.3 Umlaufvermögen

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

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

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

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

2.4 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2.5 Kapitalherabsetzung

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

2.6 Eigene Anteile/Treuhandaktien

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

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31.12.1988

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

Abwicklung nach dem 01.01.1989

Wegen der Neufassung des §550b Abs. 2 BGB wird seit dem 1. Januar 1989 die Treuhandklausel in neuen Mietverträgen der Gesellschaft nicht mehr verwendet. Dadurch werden mit jeder Beendigung eines Mietverhältnisses Treuhandaktien von ihrer treuhänderischen Bindung hinsichtlich der ausscheidenden Mieter frei. Die eigenen Aktien stammen somit aus der Auflösung von früher wirksam vereinbarten Anlagen von Mietkautionen, die nach Mietende an die ausgeschiedenen Mieter zum Nennbetrag zurückgezahlt wurden. Die frei gewordenen Aktien werden nunmehr treuhänderisch vom Treuhänder nicht mehr für die Mieter, sondern für die GAG gehalten. Die Aktien stehen nach ihrem Freiwerden im wirtschaftlichen Eigentum der Gesellschaft, da ihr das Verfügungsrecht über die Aktien und ein etwaiger Verwertungserlös zustehen; zivilrechtlicher Eigentümer der Aktien ist nach wie vor der Treuhänder. Soweit die GAG über die frei gewordenen Aktien das Verfügungsrecht hat, handelt es sich aktienrechtlich um eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 33.176 Stückaktien (= 0,20% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 16.310,22 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 412.205 Aktien (2,46% des Grundkapitals). Die eigenen Anteile entwickelten sich somit im Geschäftsjahr von EUR 42.068 durch Zugang frei gewordener Mieteraktien in Höhe von EUR 33.176,00 und Abgang durch Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 52.520,00 auf EUR 22.724,00.

2.7 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

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

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

2.8 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Gutachten unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G ohne Vollenpassung von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC) gebildet. Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die GAG macht von der so genannten Vereinfachungsregel Gebrauch und verteilt den Unterschiedsbetrag über die noch verbleibenden 12 Jahre.

Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von EUR 8,5 Mio. aus der Neubewertung erfolgte zum 01.01.2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31.12.2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 568. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31.12.2012 auf TEUR 6.810.

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

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

Zum 31.12.2012 entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

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

* Darin enthalten sind Zinsen in Höhe von TEUR 1.668 aus der Abzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 568 aus der außerordentlichen Zuführung gemäß BilMoG.

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

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

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

2.9 Verbindlichkeiten

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

3. Erläuterungen zur Bilanz der GAG

3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2012 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2012 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2012 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.886.416,48	366.478,73	27.354,53	0,00	6.225.540,68
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.346.887.381,20	18.151.976,57	9.079.136,82	54.730.818,01	1.410.691.038,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.046.365,49	212.100,39	6.119,14	17.809,73	38.270.156,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.270.320,89	3.140,22	0,00	-1.978.650,74	6.294.810,37
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	13.428,73	0,00	3.419,74	0,00	10.008,99
Technische Anlagen und Maschinen	10.051.541,21	0,00	0,00	0,00	10.051.541,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.565.407,76	496.215,88	87.024,08	0,00	5.974.599,56
Anlagen im Bau	63.156.767,58	16.250.706,90	0,00	-49.076.039,78	30.331.434,70
Bauvorbereitungskosten	8.499.075,49	4.588.370,27	1.889.919,52	-3.693.937,22	7.503.589,02
	1.480.490.288,35	39.702.510,23	11.065.619,30	0,00	1.509.127.179,28
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	196.370.546,38	0,00	0,00	0,00	196.370.546,38
Beteiligungen	25.564,59	0,00	0,00	0,00	25.564,59
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.591.000,91	1.387.791,86	1.796.689,36	0,00	31.182.103,41
Sonstige Ausleihungen	112.846,03	17.932,41	21.242,71	0,00	109.535,73
Andere Finanzanlagen	34.004,80	0,00	0,00	0,00	34.004,80
	228.133.962,71	1.405.724,27	1.817.932,07	0,00	227.721.754,91
Anlagevermögen	1.714.510.667,54	41.474.713,23	12.910.905,90	0,00	1.743.074.474,87

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

3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

3.4 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

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

3.5 Rechnungsabgrenzungsposten

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

3.6 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

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

Alle Aktien sind Namensaktien.

3.7 Rücklagenspiegel

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

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

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

3.8 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

3.9 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die GAG ist Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird ein Zusatzbetrag wie folgt erhoben: 2006 2,9% und ab 2007 3,2%. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 16.203. Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Artikel 28 Abs. 1 S. 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

3.10 Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen folgende Sachverhalte:

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

Rückstellung Brandschutzmaßnahmen

Die Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen umfasst die Verpflichtung der Gesellschaft, gemäß Landesbauordnung NRW Brandschutzmaßnahmen zu installieren. Im Rahmen einer Altbaubrandschau durch die Berufsfeuerwehr Köln wurden brandschutztechnische Mängel festgestellt und die Gesellschaft wurde verpflichtet, entsprechende Brandschutzmaßnahmen zu installieren. Aus der Abzinsung der Rückstellung gemäß § 253 Abs. 2 S. 3 HGB ergibt sich ein Zinsaufwand von TEUR 15. Dieser ist gemäß § 277 Abs. 5 S. 1 HGB unter dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Rückstellung Trinkwasserverordnung

Die GAG ist gemäß Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 1. November 2011 zur Nachrüstung von 550 Heizungsanlagen mit einer zentralen Trinkwassererwärmung verpflichtet. An diesen Heizungsanlagen werden die zur Probeentnahme von Trinkwasser notwendigen Armaturen nachgerüstet. Die GAG hatte 2011 eine Kostenschätzung über die erforderlichen Arbeiten vorgenommen. Die Kosten der Nachrüstung bei der GAG betragen zum Bilanzstichtag noch TEUR 276. Diese Verpflichtung ergibt sich aus dieser Novellierung und stellt somit eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung dar. Für die ermittelten Kosten ist gemäß § 249 Abs. 1 HGB eine Rückstellung gebildet. Die Armaturen werden kurzfristig nachgerüstet, so dass der Verpflichtung zur jährlichen Probeentnahme nachgekommen werden kann.

3.11 Verbindlichkeiten aus Vermietung

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind TEUR 14.004 (Vorjahr: TEUR 13.155) als Treuhandverbindlichkeiten enthalten.

3.12 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 2.302) enthalten.

3.13 Rechnungsabgrenzungsposten

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

3.14 Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeitspiegel § 285 Nr. 1 HGB (in Klammern: Vorjahr)	Insgesamt	davon	davon	davon	Art der Sicherheit	
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	395.347.971,37 (388.376.414,02)	12.820.735,92 (10.601.234,39)	56.716.304,63 (52.006.714,56)	325.810.930,82 (325.768.465,07)	395.347.971,37 (388.376.414,02)	GBR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	404.872.437,56 (380.990.096,27)	6.403.221,43 (6.346.160,15)	26.688.123,65 (27.324.074,61)	371.781.092,48 (347.319.861,51)	404.872.437,56 (380.990.096,27)	B
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	12.550.547,22 (31.002.729,97)	12.550.547,22 (31.002.729,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	n.ges.
Zwischensumme	812.770.956,15 (800.369.240,26)	31.774.504,57 (47.950.124,51)	83.404.428,28 (79.330.789,17)	697.592.023,30 (673.088.326,58)	800.220.408,93 (769.366.510,29)	
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	85.774.122,39 (75.997.728,35)	1.009.592,39 (903.222,12)	4.339.351,58 (3.349.896,12)	80.425.178,42 (71.744.610,11)	85.774.122,39 (75.997.728,35)	GBR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	242.646,39 (267.286,91)	4.852,93 (5.345,74)	19.411,71 (21.382,95)	218.381,75 (240.558,22)	0,00 (0,00)	n.ges.
Zwischensumme	86.016.768,78 (76.265.015,26)	1.014.445,32 (908.567,86)	4.358.763,29 (3.371.279,07)	80.643.560,17 (71.985.168,33)	85.774.122,39 (75.997.728,35)	
Erhaltene Anzahlungen	43.715.547,01 (40.501.369,55)	43.715.547,01 (40.501.369,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.785.975,58 (16.700.549,24)	15.785.975,58 (16.700.549,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	348,17 (808,53)	348,17 (808,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.315.229,55 (13.223.406,99)	12.315.229,55 (12.831.489,30)	0,00 (391.917,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.225.668,96 (10.461.899,05)	5.225.668,96 (10.461.899,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	195.369,74 (587.694,38)	195.369,74 (587.694,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Summe	976.025.863,94 (958.109.983,26)	110.027.088,90 (129.942.502,42)	87.763.191,57 (83.093.985,93)	778.235.583,47 (745.073.494,91)	885.994.531,32 (845.364.238,64)	

GBR = Grundpfandrecht B = Bürgschaft

3.15 Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

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

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG für die verbundenen Unternehmen: die Grund und Boden GmbH (Grubo) und die GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA) im Rahmen von Versicherungskreditlinien für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ist die GAG zum Bilanzstichtag zugunsten von verbundenen Unternehmen mit TEUR 4.525 verpflichtet. Ferner bürgt die GAG für verschiedene langfristige Objektfinanzierungen der Konzerngesellschaften von insgesamt TEUR 38.783 sowie für Avalrahmenverträge von insgesamt TEUR 4.497. Bei unverändertem Geschäftsbetrieb der oben genannten Gesellschaften wird das Risiko einer Inanspruchnahme der Verpflichtungen für die GAG nach § 285 Nr. 27 HGB als gering eingeschätzt.

4. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind enthalten:

4.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

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

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

4.2 Personalaufwand

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

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

4.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

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

4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

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

4.5 Erträge aus der Gewinnabführung

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

4.6 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

4.7 Aufwendungen aus Verlustübernahme

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

4.8 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

4.9 Außerordentlicher Aufwand/Außerordentliches Ergebnis

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

4.10 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

4.11 Sonstige Steuern

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

4.12 Latente Steuern

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

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

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

4.13 Gewinnverwendungsrechnung

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

4.14 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen

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

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

5. Sonstige Angaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Aufstellung des Anteilsbesitzes im Jahresabschluss der GAG

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

5.5 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

Die GAG Immobilien AG führt mit dem Betrieb von Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken „andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitätssektors“ aus. Durch die Beteiligung der Stadt Köln an der GAG Immobilien AG ist diese nach § 3 Nr. 38 EnWG ein vertikal integriertes Energieversorgungsunternehmen. Mit Inkrafttreten der Neuregelung des Gesetzes über die 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 2012	Anzahl 2011
Angestellte	335	324
Gewerbliche Arbeitnehmer	107	110
Gesamt	442	434

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

5.7 Angaben zu Organbezügen gemäß § 285 Nr. 9 HGB

Im Geschäftsjahr 2012 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG

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

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

gewährt.

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

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

Darüber hinaus sind für frühere Mitglieder des Vorstandes und deren Hinterbliebene Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 6.650 passiviert.

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

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

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

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

5.8 Offenlegung Konzernabschluss (§285 Nr. 14 HGB)

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

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

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

5.10 Mitglieder des Aufsichtsrates

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

bis Juli 2012

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

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

Uwe Arentz
 Leiter GAG Kundencenter

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

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

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

Karina Köbner
 Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

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

Elmar Lieser
 Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG

Gisela Manderla
 Selbstständige Umweltberaterin
 Mitglied des Aufsichtsrates KölnTourismus GmbH

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

ab dem 01.01.2013

Dr. Franz Georg Rips
 Bürgermeister der Stadt Erftstadt
 Selbstständiger Rechtsanwalt
 Aufsichtsratsvorsitzender der DMB-Rechtsschutzversicherung AG
 Mitglied im Aufsichtsrat der Wirtschaftsförderung Rhein-Erft
 Mitglied im Aufsichtsrat der GVG
 Mitglied im Aufsichtsrat des Verbandswasserwerkes Euskirchen

bis zum 31.12.2012

ab dem 01.01.2013

Brigitte Röhl
 Angestellte bei der GAG

bis zum 31.12.2012

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

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

5.11 Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (Vorsitzender)
Dipl.-Ökonom
Mitglied des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Kathrin Möller
Dipl.-Ingenieurin
Architektin
Geschäftsführerin modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Sybille Wegerich
Dipl.-Betriebswirtin

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

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

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

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

Der GAG Immobilien AG sind mit Schreiben vom 31. März 2004, 11. Oktober 2004, 29. August 2008, 18. Dezember 2009, 12. Januar 2010, 03. Februar 2010, 05. Februar 2010, 05. Februar 2010, 10. Februar 2010, 10. Februar 2010, 12. Februar 2010, 18. Februar 2010, 02. März 2010, 02. März 2010, 09. März 2010 sowie mit einer Korrektur vom 02. März 2010 und Veröffentlichung vom 1. September 2011, 30. November 2011 und Schreiben vom 20. Dezember 2011, 20. Dezember 2011 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 Stadtparkasse Köln hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, daß ihre Stimmrechte an unserer Gesellschaft am 01.10.2004 die Schwelle von 25 Prozent unterschritten haben. Die Höhe ihres Stimmrechtsanteils betrage nunmehr 10 Prozent. Dies entspreche 1.873.040 Stimmen.

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG
Herr Dr. Albrecht Mauritius Wenner, Köln/Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 26.11.2009 die Schwelle von 3 Prozent unterschritten hat und zu diesem Tag 2,9451 Prozent (dies entspricht 551.325 Stimmrechten) beträgt.

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG
Die SKB Beteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, Köln/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am heutigen Tage mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 10% überschritten hat und an diesem Tag 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechten) beträgt.

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG
Herr Dr. Albrecht Mauritius Wenner, Köln / Deutschland, hat uns am 4. Februar 2010 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 3% überschritten hat und an diesem Tag 3,07 % (entspricht 545.865 Stimmrechten) beträgt.

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

Von der Stadtsparkasse Köln (seit 1. Januar 2005 Sparkasse KölnBonn) unmittelbar gehaltene 5,78 % Stimmrechtsanteile (entspricht 10.397 Stimmrechten). Die Stadtsparkasse 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 Stadtsparkasse Köln (seit 1. Januar 2005 Sparkasse KölnBonn) unmittelbar gehaltene 10,00 % Stimmrechtsanteile (entspricht 1.872.000 Stimmrechten).

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

Die Sparkasse KölnBonn, Köln/ Deutschland (vormals 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.14 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

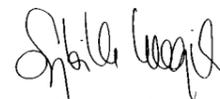
Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben und auf der Internetseite der GAG Immobilien AG unter www.gag-koeln.de dauerhaft zugänglich gemacht.

Köln, den 11. März 2013

Vorstand


Uwe Eichner


Kathrin Möller


Sybille Wegerich

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Nach § 6b Abs. 5 EnWG umfasste die Prüfung auch die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen sind. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG abzugeben.

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

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

Köln, den 11. März 2013

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hillesheim
Wirtschaftsprüfer

Worms
Wirtschaftsprüferin

Gewinnverwendungsvorschlag

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

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt, dass am 31.01.2013 28.756 Aktien von der Gesellschaft gehalten wurden. Diese Aktien sind nicht dividendenberechtigt, §§ 71b, 71d Abs. 1 AktG. Soweit bis zum Tag der Hauptversammlung eine Veränderung dieses Bestandes an nicht dividendenberechtigten Aktien eintritt, wird der Hauptversammlung bei unveränderter Ausschüttung in Höhe von EUR 1,00 je Stückaktie ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag unterbreitet werden.

Erklärung des Vorstandes

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

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

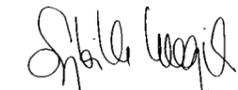
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GAG Immobilien AG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich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

Köln, den 11. März 2013

Vorstand


Uwe Eichner


Kathrin Möller


Sybille Wegerich

IMPRESSUM

Herausgeber

GAG Immobilien AG | Josef-Lammerting-Allee 20-22 | 50933 Köln | www.gag-koeln.de

Kontakt

Investor Relations

Markus Thiele | Telefon 0221/20 11-125 | E-Mail markus.thiele@gag-koeln.de

Martina Degen | Telefon 02 21/20 11-771 | E-Mail martina.degen@gag-koeln.de

Text und Redaktion

Jörg Fleischer

Konzept und Design

SHP Kommunikation

Produktion und Druck

büscher produktion+werbung

Fotos

GAG Immobilien AG | Berndt Fotografie | Thilo Schmülgen | Anatolij Stepanko | Jens Willebrand
Getty Images | iStockphoto LP | Shutterstock, Inc.