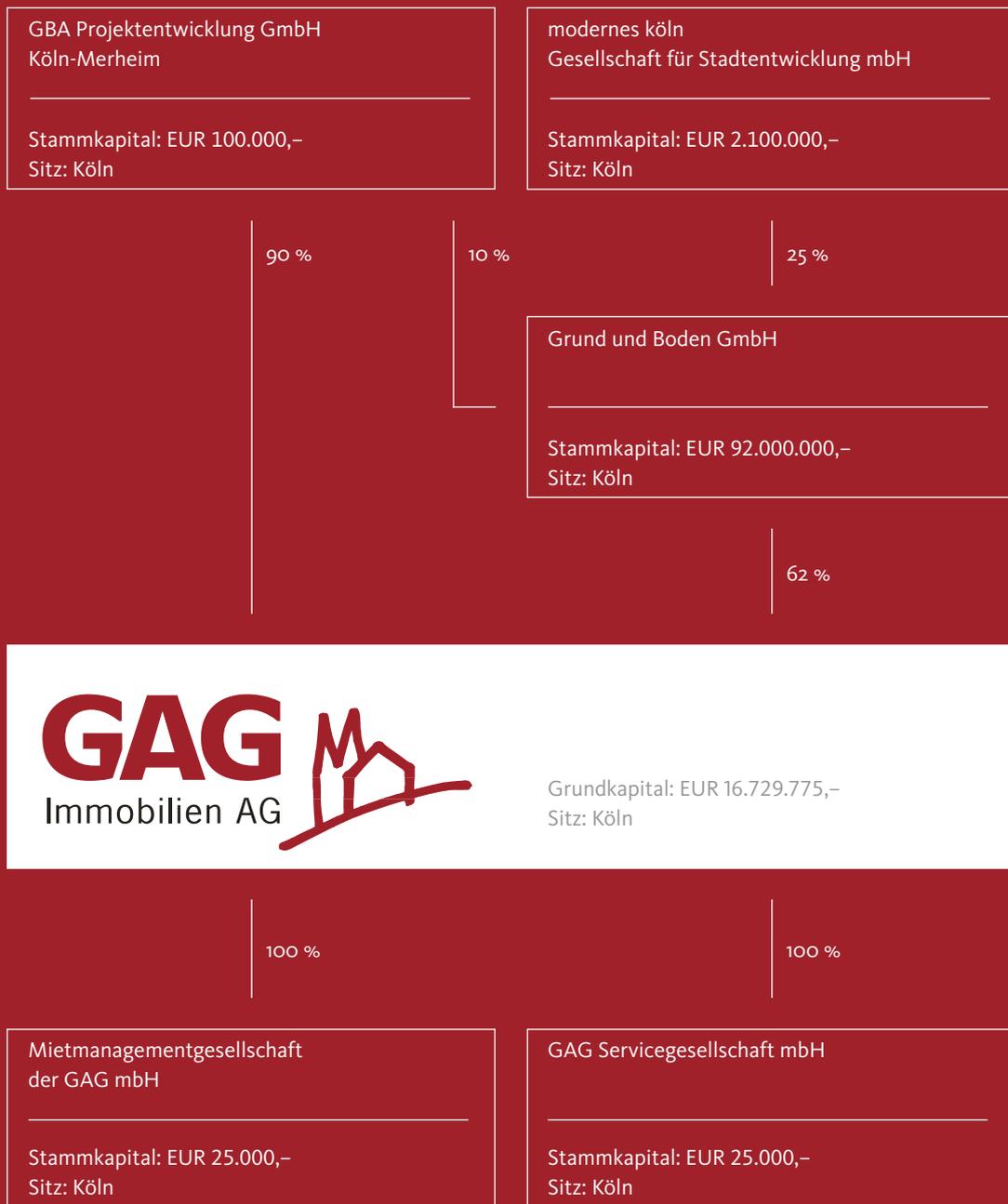


Wo Köln morgen wohnt



Die Struktur des GAG-Konzerns



		2014	2013	+/- in %
Aktienkennzahlen				
Aktienkurs (Frankfurt Jahresende)	EUR	54,00	42,00	28,57
Marktkapitalisierung	TEUR	903.408	702.651	28,57
Free Float	%	3,26	3,26	0,00
Dividende				
Dividende	TEUR	8.174	8.188	-0,17
Dividende je Aktie	EUR	0,50	0,50	0,00
Dividendenrendite	%	0,93	1,19	-21,85
Aktienrendite	%	29,76	18,38	61,92
NAV je Aktie	EUR	167,50	143,12	17,03
FFO je Aktie	EUR	4,99	4,55	9,67
Kennzahlen des Konzerns				
Ergebnis und Rentabilität				
Umsatz	TEUR	325.405	317.085	2,62
EBITDA	TEUR	144.467	141.103	2,38
EBIT	TEUR	90.512	90.877	-0,40
Konzernergebnis vor Steuern	TEUR	37.115	38.940	-4,69
Konzernergebnis	TEUR	41.000	43.844	-6,49
EBITDA-Marge	%	44,40	44,50	-0,23
EBIT-Marge	%	27,82	28,66	-2,95
Eigenkapitalrendite vor Steuern	%	7,33	8,04	-8,83
Eigenkapitalrendite	%	8,10	9,05	-10,50
Zinsdeckung	%	24,56	24,57	-0,04
Vermögens- und Finanzlage				
Eigenkapital	TEUR	506.431	484.221	4,59
Bilanzsumme	TEUR	2.362.681	2.274.414	3,88
Eigenkapitalquote	%	21,43	21,29	0,66
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR	72.354	82.536	-12,34
Free Cashflow	TEUR	-39.176	19.122	-304,87
Immobilienbewirtschaftung				
Wohnungen	Anzahl	42.317	41.989	0,78
Gewerbe	Anzahl	636	640	-0,63
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	2.878	2.851	0,95
mtl. Sollmiete	EUR/m ²	6,15	6,02	2,16
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	16,51	15,95	3,51
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m ²	1,70	1,57	8,28
Fair Value Immobilienvermögen	Mio. EUR	4.630	4.165	11,16
Bestandsverkäufe (inkl. „Mieter werden Eigentümer“)				
verkaufte Einheiten	Anzahl	122	204	-40,20
Wohnfläche	m ²	8.250	13.318	-38,05
Erlöse	TEUR	12.465	18.881	-33,98
Erlöse	EUR/m ²	1.511	1.418	6,56
Bauträgergeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	70	55	27,27
Erlöse	TEUR	21.416	15.627	37,04
Investitionen				
Neubau	TEUR	123.922	82.624	49,98
Neubau	TEUR	83.315	68.085	22,37
Modernisierung	TEUR	22.667	11.416	98,55
Ankauf	TEUR	16.385	730	2.144,52
Sonstiges	TEUR	1.555	2.393	-35,02
Fertigstellungen/Bestandsübergänge				
Neubau	Anzahl	509	231	120,35
Modernisierung	Anzahl	317	230	37,83
Mitarbeiter				
Gesamt	Anzahl	486	463	4,97

Erfolgreich in 2014

+ 120,35 %

509 neue Wohnungen

+ 49,98 %

123,9 Mio. EUR Investitionen

+ 11,16 %

4,6 Mrd. EUR Fair Value

+ 4,59 %

506,4 Mio. EUR Eigenkapital

+ 2,62 %

325,4 Mio. EUR Umsatz

+ 28,57 %

54 EUR Aktienkurs

Inhalt

Das Jahr 2014	2
Grußwort des Vorstandes	4
Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden	6
Wir denken an morgen: Perspektiven für die Zukunft	8
Wir schaffen neuen Wohnraum: Bauprojekte in 2014	18
Wir kümmern uns um die Menschen: Engagement in 2014	28
Wir arbeiten auch an uns: Personal in 2014	36
Wir waren wieder erfolgreich: Zahlen und Fakten in 2014	42

GAG-Konzern

Konzernlagebericht	51
Konzernabschluss	76
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	130
Erklärung des Vorstandes	131

GAG Immobilien AG

Lagebericht	132
Bericht des Aufsichtsrates	153
Jahresabschluss	158
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	183
Gewinnverwendungsvorschlag	184
Erklärung des Vorstandes	185

Unser Jahr 2014



Januar

- 1.1.2014** Eingliederung der MGAG in den GAG-Konzern

Februar

- 7.2.2014** GAG-Sitzung mit Nachwuchskarnevalisten
- 17.2.2014** Mieterinformation
Modernisierung Zollstock
- 20.2.2014** Deutscher Bauherrenpreis für Carlswerkquartier

März

- 1.3.2014** Beginn neuer Bauabschnitt Waldbadviertel
- 1.3.2014** Beginn vierter Bauabschnitt Grüner Weg

April

- 16.4.2014** Landesbauminister Groschek besucht neues GAG-Studentenwohnheim
- 26.4.2014** Eröffnung neue Mottospielplätze in den Vitalishöfen

Mai

- 10.5.2014** Willkommensfest im Waldbadviertel
- 22.5.2014** Eröffnung Demenz-WG am Grünen Weg
- 24.5.2014** Kölner Immobilienpreis für Carlswerkquartier
- 24.5.2014** Neuer GartenClub in Buchheim

Juni

- 12.6.2014** Aktionärsfahrt
- 18.6.2014** Hauptversammlung





Juli

- 17.7.2014** Übergabe historischer Fotos an SK Stiftung Kultur
- 30.7.2014** Vorstellung neuer Außenbereich Seniorenwohnanlage Buchforst
- 31.7.2014** Beginn Modernisierung Zollstock

August

- 18. und 19.8.2014** Fest für langjährige GAG-Mieter auf Gut Leidenhausen
- 22.8.2014** Neuer GartenClub in Raderberg

September

- 29.9.2014** Mitmachkunstprojekt in Höhenhaus



Oktober

- 1.10.2014** Mieterinformation Modernisierung Pohlblock
- 11.10.2014** Tag der offenen Tür Neuvermietung und Vertrieb
- 23.10.2014** Premiere Senioretheaterstück „In einer kleinen Konditorei“

November

- 1.11.2014** Baubeginn Heinrich-Hoerle-Straße, Longerich
- 9.11.2014** Benefizkonzert in der Kulturkirche Buchforst
- 18.11.2014** Anwohnerinformation Bauvorhaben Danziger Straße

Dezember

- 2.12.2014** Antrag auf Änderung der Börsennotierung
- 4.12.2014** Kölner Umweltschutzpreis für die GartenClubs





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

das vergangene Geschäftsjahr war erneut ein gutes Jahr für die GAG mit vielen positiven Entwicklungen und sehr erfreulichen Zahlen, die wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht ausführlich vorstellen und erläutern. Es sind aber nicht nur die Fakten, über die wir uns freuen. Stolz machen uns auch die guten Perspektiven, die wir erarbeitet haben und die eine überzeugende Antwort geben auf die große Herausforderung, „wo Köln morgen wohnt“.

Denn Wohnen, vor allem preisgünstiges Wohnen, war eines der beherrschenden Kölner Themen im vergangenen Jahr. Es entspricht unserem Auftrag und unserem Selbstverständnis, dass wir dieses Thema aufgreifen und nach Lösungen suchen. Nachhaltige Lösungen, die sowohl dem Bedürfnis der Menschen nach bezahlbarem Wohnraum als auch einer überlegten Stadtentwicklung gerecht werden. Und wir haben im vergangenen Jahr eine ganze Reihe von Lösungen gefunden.

„Wo Köln morgen wohnt“, das wird zum einen in den mehr als 500 neuen Wohnungen sein, die wir im vergangenen Jahr fertig gestellt haben. Das wird zum anderen in Neubauten auf eigenen Grundstücken sein, wo derzeit noch gearbeitet wird. Das wird aber auch auf Flächen sein, die uns bislang gefehlt und um die wir uns im abgelaufenen Geschäftsjahr intensiv und vor allem erfolgreich bemüht haben. „Wo Köln morgen wohnt“, das werden wir den Menschen auch schon heute erzählen, damit sie wissen, was

morgen in ihrer Nachbarschaft geschieht. „Wo Köln morgen wohnt“, das sind die Perspektiven, die wir erarbeitet haben für die Menschen in dieser Stadt, die auf der Suche nach einer Wohnung sind.

Diese Perspektiven können aber nur geschaffen und umgesetzt werden, wenn die Perspektiven für unser Unternehmen stimmen. Wir haben konsequent den Weg des Wirtschaftens mit Augenmaß weiterverfolgt, denn nur auf einem stabilen Fundament können stabile Perspektiven wachsen. Erneut haben wir einen Umsatz von deutlich mehr als 300 Millionen Euro erzielt. Der Wert des Immobilienvermögens der GAG ist weiter gestiegen und liegt bei der beeindruckenden Summe von 4,6 Milliarden Euro. Das ist auch auf die Neubauten zurückzuführen, vor allem aber auf die kontinuierliche Instandhaltung, die mit mehr als 16 Euro pro Quadratmeter wieder deutlich über dem Branchendurchschnitt lag. Die schon im Vorjahr hohen Investitionen haben wir noch einmal um gut die Hälfte auf mehr als 120 Millionen Euro gesteigert. Und die Summe aller Zahlen hat zu einem ähnlich guten Konzernergebnis wie im Vorjahr geführt.

Das alles ist das Resultat harter und konzentrierter Arbeit, aber dieses Resultat sorgt für die nötige Motivation, unsere verantwortungsvolle Arbeit weiterzuverfolgen. Denn nur, wenn wir heute schon an morgen denken, entstehen Energie und Kreativität für neue Perspektiven.

Mit freundlichen Grüßen

Reino Eidenow Katte Olters



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

das abgelaufene Geschäftsjahr war wieder einmal ein sehr gutes für die GAG, wie die Zahlen eindrucksvoll beweisen. Das allein reicht schon aus, um die Perspektiven für Kölns größte Vermieterin als sehr gut einzustufen. Doch die GAG war und ist mehr als nur die Summe ihrer unternehmerischen Kennzahlen.

Die GAG selbst ist eine Perspektive – für Köln und für die Menschen, die hier leben und in Zukunft hier leben werden. Die GAG steht für qualitativ guten und bezahlbaren Wohnraum in einer der attraktivsten Städte des Landes. Keine schlechte Perspektive in Zeiten von Wohnungsmangel und steigenden Mieten. Die GAG steht für Quartiersentwicklung und lebendige Nachbarschaften. Keine schlechte Perspektive in Zeiten verbreiteter Anonymität in den Großstädten. Die GAG steht für nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und für alternative Energien. Keine schlechte Perspektive in Zeiten von Klimawandel und Ressourcenknappheit. Die GAG steht aber vor allem für Bodenhaftung und Verlässlichkeit. Keine schlechte Perspektive in Zeiten gesellschaftlicher Herausforderungen.

Die GAG hat im vergangenen Jahr eine ganze Reihe von Entscheidungen getroffen, um weiterhin gut aufgestellt zu sein für diese Herausforderungen. Es wird weiterhin viel gebaut, es wird verantwortungsvoll mit dem vorhandenen Wohnungsbestand umgegangen und es wird bei allem immer an die Menschen gedacht. Es wurden aber auch einige Weichen gestellt, um diese Herausforderungen mit noch mehr Kraft und Luft anzugehen. Die Wiedereingliederung der MGAG in die Konzernfamilie gehörte ebenso dazu wie die Änderung der Börsennotierung, der Wechsel vom geregelten Markt in den qualifizierten Freiverkehr. Dadurch erhält die GAG die notwendige Flexibilität, um ihre Kernaufgaben noch effizienter zu bewältigen. Notwendig ist dafür aber auch die Bereitschaft der Stadt Köln, die für den Wohnungsbau notwendigen Flächen zur Verfügung zu stellen.



Denn Köln wird weiter wachsen und sich an vielen Stellen und in vielen Bereichen verändern. Die GAG unterstützt diesen Wandel und sorgt dafür, dass das Wachstum der Metropole nicht zu Lasten der Menschen vonstatten geht. „Wo Köln morgen wohnt“ – das ist die Herausforderung für die GAG und ihr Anspruch zugleich. Und sie hat bewiesen, dass sie diesem Anspruch mehr als gerecht wird, um auch weiterhin Perspektiven zu schaffen und Perspektive zu sein. Zum Wohl der Stadt, zum Wohl der Menschen, die hier ihr Zuhause haben, aber auch zum Wohl der Menschen, die als Mitarbeiterin oder Mitarbeiter der GAG diese Perspektiven jeden Tag neu leben.

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)



Wir denken an morgen

Köln wächst und benötigt neue Wohnungen.
Wir haben im vergangenen Jahr viele
Perspektiven erarbeitet, wo diese neuen
Wohnungen entstehen.





Tradition und Moderne

Neue Wohnungen ergänzen Rosenhofsiedlung

Es sind aber nicht nur strategische und organisatorische Perspektiven, die wir geschaffen haben, sondern auch ganz konkrete Perspektiven, „wo Köln morgen wohnt“. Denn Wohnungen zu bauen, nicht nur zahlreich, sondern auch zu preisgünstigen Mieten, das

ist die Aufgabe und große Herausforderung zugleich für uns. Eine dieser Perspektiven schaffen wir in Köln-Bickendorf, in Sichtweite der traditionsreichen Rosenhofsiedlung, wo vor mittlerweile mehr als 100 Jahren die Geschichte unseres Unternehmens begann. Zwischen dem Häuschensweg und der Subbelder Straße wird demnächst ein neues Kapitel in der langjährigen Geschichte der GAG in Bickendorf

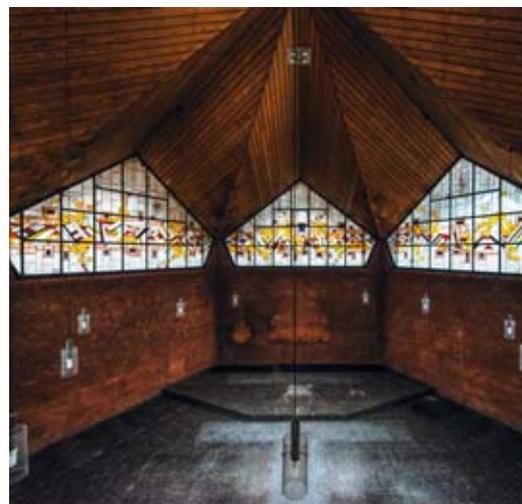




aufgeschlagen. Auf einem etwa 12.000 Quadratmeter großen und lange Zeit gewerblich genutzten Grundstück sind rund 130 Wohnungen geplant, ein Großteil davon öffentlich gefördert. Dazu kommen eine viergruppige Kindertagesstätte, ein Mehrgenerationenwohnprojekt, ein öffentlicher Spielplatz und eine Tiefgarage. Das neue Wohnquartier stellt eine zeitgemäße Ergänzung der traditionsreichen Rosenhofsiedlung dar. Die Neubauten gruppieren sich um einen zentralen Platz, der als Quartiersmitte einen multifunktionalen öffentlichen Raum darstellt. Hier befinden sich der Spielplatz und zahlreiche Bäume, und von dieser Quartiersmitte gehen Wege ab für Fußgänger und Radfahrer als Verbindung zwischen dem Häuschensweg und dem Grünen Brunnenweg. Vor allem mit der Kita und dem Spielplatz werden Anknüpfungspunkte zur bestehenden Wohnbebauung und zum Quartier geschaffen, mit dem Mehrgenerationenwohnprojekt kommen wir der steigenden Nachfrage nach besonderen Wohnformen entgegen. Eingebettet in eine ansprechende Architektur wird hier nicht nur der Bedarf an neuen Wohnungen gedeckt, sondern auch anspruchsvolle Stadtentwicklungsarbeit in einem bestehenden Wohnumfeld geleistet. In dem mehrmonatigen Planungsverfahren ist auch eine Beteiligung der Bickendorfer Bürger vorgesehen. Baubeginn für das ambitionierte Vorhaben wird 2017 sein.

Identifikationspunkt im Veedel Neubauten auf Klostergelände

Schon 2016 beginnt auch in Köln-Mülheim an der Holsteinstraße der Bau von neuen Wohnhäusern. Auf dem Gelände eines früheren Klosters der Redemptoristen entstehen dann rund 120 Wohnungen in unterschiedlichen Größen, zwei Drittel davon sind öffentlich gefördert. Im vergangenen Jahr hat der Orden auf Grund von Nachwuchsmangel das



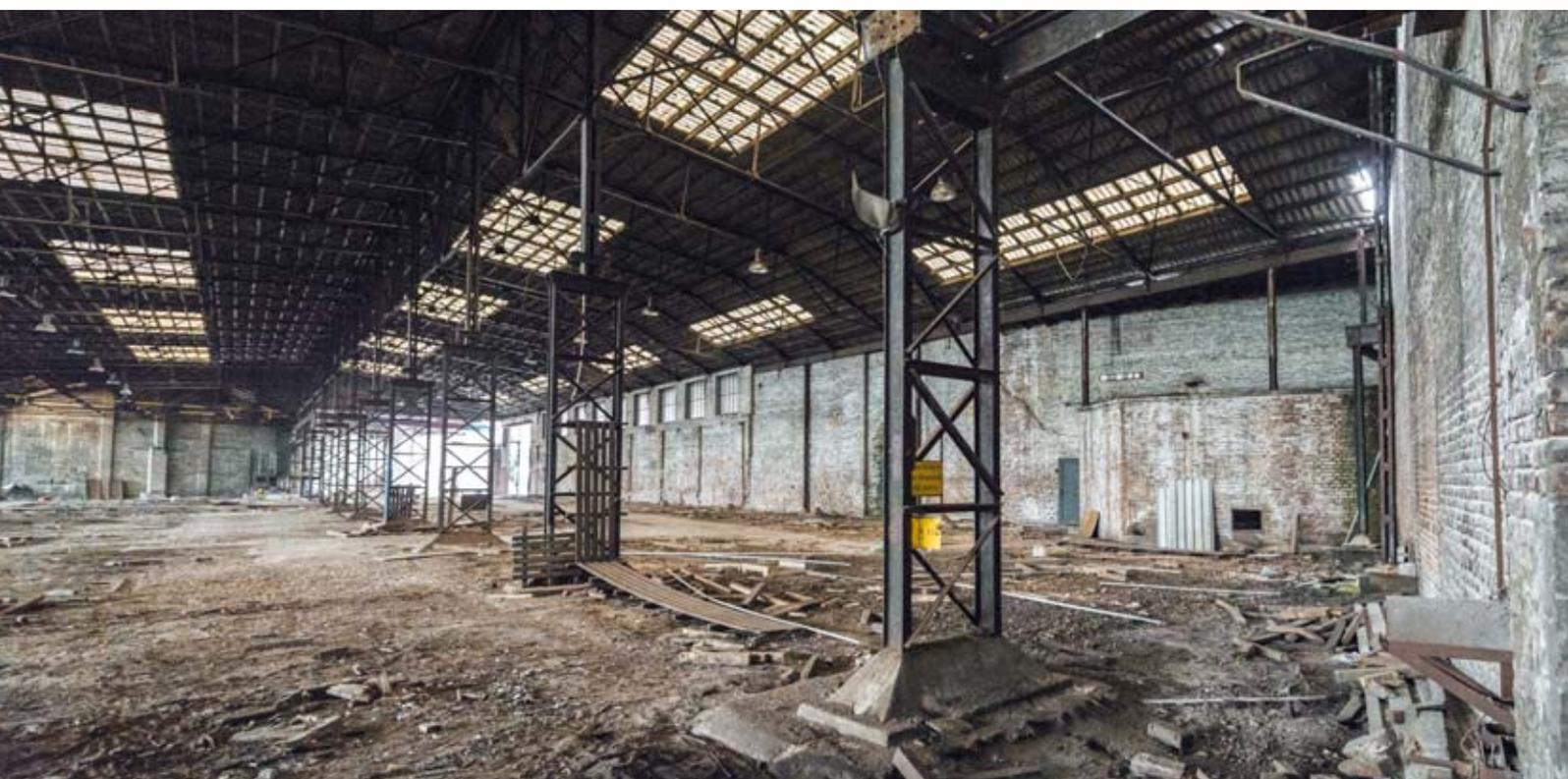


Kloster aufgegeben und die gesamte Anlage an uns verkauft. Das Kloster selbst mit seinen Büro-, Wohn- und Aufenthaltsräumen wird dann durch Neubauten ersetzt, erhalten bleibt jedoch die Kapelle, in der Nachbarschaft liebevoll „Kapellchen“ genannt. Nach dem Vorbild anderer GAG-Quartiere soll es als Gemeinschaftsraum für die neuen Mieterinnen und Mieter und für die Menschen in der Nachbarschaft dienen. Hier haben wir aufmerksam zugehört und noch mal nachgedacht, denn ursprünglich sollte auch das „Kapellchen“ den Neubauten weichen. Weil es aber für viele Menschen in der Nachbarschaft ein Identifikationspunkt im Veedel ist, haben wir auf den Wunsch nach einem Erhalt reagiert und die

Pläne überarbeitet. Dieses Gebäude stellt nun eine Verbindung zwischen Vergangenheit und Zukunft her und schafft somit Perspektiven für alteingesessene und neue Bewohnerinnen und Bewohner gleichermaßen.

Neues Quartier auf Industriebrache Wohnungen und Mehrgenerationenwohnen

Zu einem neuen Identifikationspunkt im Veedel soll auch das frühere Clouth-Gelände in Köln-Nippes werden. Wo mehr als 100 Jahre lang industrielle Gummiprodukte gefertigt wurden, werden schon





bald Wohnungen und nicht störendes Gewerbe als gänzlich neues Quartier entstehen. Realisiert wird dieses Vorhaben von mehreren Akteuren, einer davon sind wir. Rund 100 Wohnungen bauen wir an dieser exponierten Stelle im Stadtteil. Davon sind allein zwei Drittel öffentlich gefördert, womit auch in diesem Stadtteil demnächst preiswerter Wohnraum entsteht. Eine Besonderheit ist ein Mehrgenerationenwohnprojekt für MS-Kranke, für das acht rollstuhlgerechte Wohnungen errichtet werden. Das anspruchsvolle Projekt auf dem Clouth-Gelände beginnt im Sommer 2016, voraussichtlich Ende 2017 sind die Neubauten dann bezugsfertig.

Beteiligung von Stadtverwaltung, Politik und Kalker Bürgerinnen und Bürgern sollen die Rahmenbedingungen für die Bebauung gemeinsam erarbeitet werden. In einer Mehrfachbeauftragung entwickeln dann mehrere Architekturbüros auf dieser Grundlage ihre konkreten Entwürfe. Vorgesehen sind rund 200 neue Wohnungen. Und auch in Kalk setzen wir auf öffentlich geförderten und damit preiswerten Wohnraum. Außerdem sind Wohnungen für Studentinnen und Studenten sowie Gewerberäume vorgesehen. Eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz bereichern das neue Wohnquartier. Mit dessen Fertigstellung ist etwa 2020 zu rechnen.

Zukunft für ungenutzte Flächen

Neues Zuhause auch für Studierende

Früher arbeiten, demnächst wohnen: Diese Aussage trifft auch auf das so genannte Hammacher-Gelände in Köln-Kalk zu. Zwischen der Robertstraße und der Rolshover Straße liegt das rund 11.000 Quadratmeter große Grundstück, auf dem früher der Stahlhandel Huwald-Hammacher ansässig war. Bis 2002 wurden von hier aus Stahlprodukte aller Art vertrieben, nach der Insolvenz des Unternehmens übernahm die Stadt Köln das Areal. Seitdem stehen die großen Hallen und das alte Verwaltungsgebäude aus Backstein leer, was an der wuchernden Natur sehr deutlich zu erkennen ist. Die Zukunft der lange Zeit ungenutzten Fläche beginnt voraussichtlich 2017. Vor dem ersten Spatenstich stehen aber noch jede Menge Planungsarbeiten an. In einem Workshop-Verfahren unter





Bewährte Mischung Mietwohnungen und Eigenheime

So lange müssen die Menschen im Kölner Süden nicht warten. Auf dem Sürther Feld in Köln-Rodenkirchen beginnen wir 2016 als einer von mehreren Bauherren mit den Bauarbeiten auf „unseren“ Abschnitten. Auf zwei Baufeldern entstehen dann etwa 115 Wohnungen, eine Hälfte öffentlich gefördert, die

andere Hälfte freifinanziert. Zwei weitere Baufelder sind für ein Bauträgergeschäft vorgesehen mit insgesamt 58 Doppelhaushälften, die dann an interessierte Eigenheimerwerber verkauft werden. Mit dieser bewährten Mischung aus Mietwohnungen unterschiedlicher Preislagen und Wohneigentum sind wir derzeit auch in Ostheim im Waldbadviertel sehr erfolgreich. In kleinerem Ausmaß wird dieses Erfolgsmodell Ende 2017 auf dem Sürther Feld fertig gestellt.

Auch wir ziehen um Neue Firmenzentrale in Kalk

Umzugskisten packen aber nicht nur unsere neuen Mieterinnen und Mieter in absehbarer Zeit. Auch wir ziehen bald um. Das stetige Wachstum unseres Unternehmens hat dazu geführt, dass Überlegungen in Richtung einer neuen Firmenzentrale mehr und mehr Raum eingenommen haben. Und im vergangenen Jahr wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass diese Überlegungen nun konkrete Gestalt annehmen. Mit dem Erwerb eines Grundstücks auf dem früheren CFK-Gelände in Köln-Kalk ist die Richtung des Umzugs schon einmal klar geworden: Es geht von der linken Rheinseite auf die rechte. Verkehrstechnisch gut angebunden, wird





unsere neue Hauptverwaltung Bestandteil eines lebendigen Umfelds, in dem sich in den vergangenen Jahren eine Menge getan hat. Aber nicht nur unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden den neuen Standort regelmäßig ansteuern. Neben ausreichend Platz für die Firmenzentrale bietet das Grundstück genügend Raum für Wohnbebauung, so dass dort auch ein neues Zuhause für viele Menschen entsteht. Das Bebauungsplanverfahren für das Vorhaben ist bereits angelaufen, der Baubeginn ist für die zweite Jahreshälfte 2016 vorgesehen.

Service und Kundennähe Neuvermietung und Vertrieb an zentralem Standort

Neue Wohnungen müssen aber nicht nur gebaut, sie müssen auch vermietet werden. Noch mehr Service und noch umfangreichere Beratung rund

ums Wohnen – zur Miete oder in den eigenen vier Wänden – bieten wir jetzt unter einem Dach und in zentraler Innenstadtlage. Die Abteilungen Neuvermietung und Vertrieb haben ein gemeinsames Domizil an der Clemensstraße unweit des Neumarkts bezogen. Auf drei Etagen mit mehr als 1.100 Quadratmetern stehen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern moderne Arbeitsplätze mit umfangreicher Kommunikationstechnik sowie großzügige Bereiche für ungestörte, individuelle Beratungen zur Verfügung. Das einladende Foyer und eine ebenerdige Erreichbarkeit rücken neue Kundinnen und Kunden noch stärker in den Mittelpunkt. Bei der Neuvermietung kümmern sich 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um die Wünsche der Mietinteressenten, im Vertrieb sind sieben Kolleginnen und Kollegen für den Verkauf der Eigentumswohnungen und Eigenheime unserer Bauträgermaßnahmen zuständig. Darüber hinaus beweisen wir auch an diesem Standort unser Bewusstsein für Tradition und Kölner



Geschichte. Das Gebäude ist über einem früheren römischen Brunnen errichtet worden. Die Überreste dieses Brunnens sind im Keller unter einem Glasboden zu sehen.

Perspektiven im Veedel

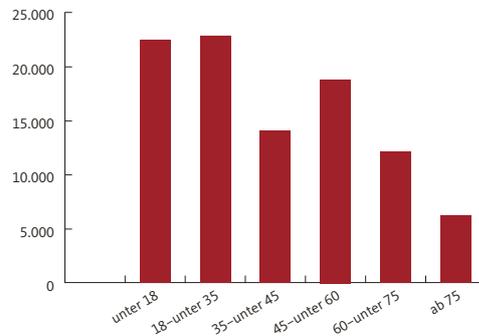
Strategisches Quartiersmanagement

Bei allen Überlegungen für Neubauprojekte oder Modernisierungen steht ein Punkt immer am Anfang: der umfassende Blick aufs Quartier. Quartiersentwicklung hat bei uns im vergangenen Jahr breiten Raum eingenommen. Es wurde eine eigene Projektgruppe eingerichtet, die alle relevanten Informationen sammelt, daraus eine abgestimmte Strategie entwickelt und abteilungsübergreifend konkrete Maßnahmen für das Quartiersmanagement ableitet. Ein Quartier oder das in Köln besonders emotional besetzte Veedel ist immer ein fest umrissenes Gebiet, ein früherer Dorfkern, eine Wohnsiedlung oder ein Gewerbegebiet. Es ist der Raum, in dem Menschen leben, sich regelmäßig begegnen, wo sie sich vielleicht sogar versorgen und auch arbeiten. Es gibt Verkehr, es gibt unterschiedliche Altersgruppen und unterschiedliche Interessen bei der Freizeitgestaltung. Ein wirkungsvolles Quartiersmanagement muss eine Vielzahl von Daten und Fakten auswerten, um daraus eine wirksame Strategie für das jeweilige Quartier abzuleiten. Das Sammeln, Ordnen und Bewerten dieser Fakten stand im vergangenen Jahr im Vordergrund. Aufbauend auf diesen Daten können Quartiere definiert und ihre Chancen und Potenziale eingeschätzt werden. Ein Ergebnis dieser umfassenden Recherche mag verwundern, erfreut uns aber ungemein: Nahezu die Hälfte der knapp 100.000 Menschen, die in unseren Wohnungen leben, ist jünger als 35 Jahre. Bei der gesamten Kölner Bevölkerung sind das nur etwas über 40 Prozent.

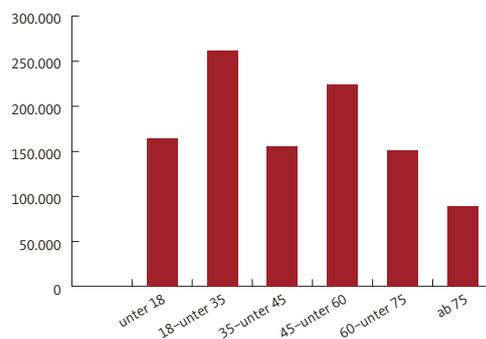
Noch deutlicher wird der Unterschied bei den unter 18-Jährigen. Zu dieser Altersgruppe gehört fast jeder Vierte in einer GAG-Wohnung, gesamtstädtisch sind es lediglich 16 Prozent. Die Zukunft der Stadt liegt also zu einem großen Teil in unseren Quartieren. Und damit diese Quartiere sich weiterhin positiv entwickeln, sollen Modernisierungen oder Neubauprojekte schon bald nur noch mit einem tragfähigen Quartierskonzept durchgeführt werden. Bei bestehenden Quartieren hilft das Quartiersmanagement, die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter zu

Altersstrukturdaten

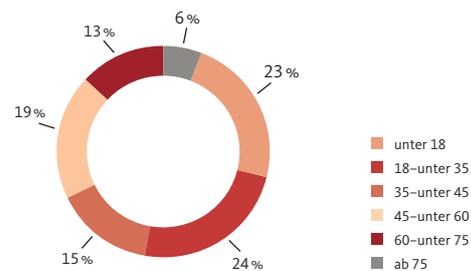
GAG-Bestand 96.435



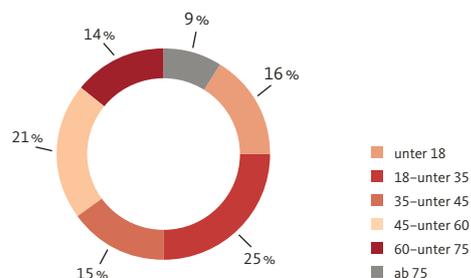
Stadt Köln 1.044.070



GAG-Bestand



Stadt Köln



Quelle: Amt für Statistik, Einwohnermeldedaten zum 31.12.2013

steigern, und ermöglicht im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren vor Ort ein aktives Vorgehen und nicht nur ein Reagieren auf veränderte Rahmenbedingungen. Das schafft Perspektiven für die Menschen vor Ort und für uns gleichermaßen.

Aufklären und mitnehmen

Aktive Informationsarbeit bei neuen Projekten

Perspektiven schaffen ist das eine, Perspektiven vermitteln das andere. Gerade in unserer schnelllebigen Zeit reagieren viele Menschen sensibel auf Veränderungen und begreifen sie zunächst eher als Bedrohung denn als Chance. Menschen aufzuklären, ihnen offen und transparent diese Veränderungen zu erläutern und sie frühzeitig mitzunehmen, das waren im vergangenen Jahr weitere Ansprüche unseres Handelns und werden es auch in Zukunft bleiben. Unter dem Stichwort Bürgerinformation verstehen wir eine aktive Informationsarbeit bei anstehenden Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Sowohl unsere Mieterinnen und Mieter als auch die Bewohnerinnen und Bewohner in der Nachbarschaft sollen wissen, was auf sie zukommt, wie sich ihr Quartier, ihr Veedel verändert und wie sich unsere Vorhaben auf das Umfeld auswirken.



Rechtzeitige Aufklärung unterstützt ein positives Wohnklima sowohl bei den Menschen in unseren Wohnungen als auch bei den Nachbarinnen und Nachbarn im Quartier. Eine Arbeit, die nicht immer leicht ist, die Fingerspitzengefühl, viele Gespräche und jede Menge Geduld erfordert, die aber unser Anspruch ist und die sich auf lange Sicht betrachtet auszahlt. Denn wir bleiben vor Ort, über Jahre und Jahrzehnte.





Wir schaffen neuen Wohnraum

An vielen Orten in der Stadt bauen wir neue Wohnungen und modernisieren unsere Bestände. Viel ist entstanden im vergangenen Jahr.





Verjüngungskur für ein Denkmal Modernisierung in Zollstock

Zu unserem historischen Erbe gehören auch 247 Wohnungen in Köln-Zollstock, am Höniger Weg und am Zollstockgürtel. Erbaut zwischen 1927 und 1932, hat der Zahn der Zeit deutliche Spuren hinterlassen. Auch Brandschutz, Sanitär- und Elektroinstallationen entsprachen nicht mehr dem heutigen Standard. Eine energetische Modernisierung war dringend erforderlich, und genau damit haben wir im vergangenen Jahr begonnen. Insgesamt besteht der Komplex aus 27 Häusern, mit denen vor mehr als 80 Jahren dringend benötigter Wohnraum geschaffen wurde. Einige dieser Gebäude wurden bei Bombenangriffen im Zweiten Weltkrieg zerstört

und bis 1954 mit den damaligen einfachen Mitteln wieder aufgebaut. Und sie stehen unter Denkmalschutz, so dass die Arbeiten, vor allem die an Fenstern und Fassade, in enger Abstimmung mit dem Stadtkonservator geplant wurden. Um den energetischen Anforderungen des 21. Jahrhunderts gerecht zu werden, werden Außenfassade, oberste Geschossdecke und Kellerdecke gedämmt. Lediglich der zur Straßenseite gelegene Sockel aus Ziegelsteinen ist aus denkmalpflegerischen Gründen davon ausgenommen. Für eine optimale Wärmedämmung müssen auch alle Fenster erneuert werden. Dabei werden die vorhandenen durch neue Holzfenster mit Sprossen ersetzt. Auf den ersten Blick wirken diese eher altertümlich, wie es der Stadtkonservator vorgegeben hat. Moderne Doppelverglasung aber



sorgt in Kombination mit der Fassadendämmung für den bestmöglichen energetischen Effekt. Auf dem Dach werden Ausbesserungs- und Dichtungsarbeiten vorgenommen. Neue Zentralheizungen werden eingebaut und ersetzen die individuellen Nachtspeicherheizungen oder Holzöfen. Die Elektroinstallation wird genauso erneuert wie die Sanitärinstallation. Ein weiterer großer Punkt ist die Erneuerung der Badezimmer in vielen Wohnungen. Dort, wo sie nach vorheriger Absprache mit den Mietern umgesetzt wird, sind einheitlich gestaltete, moderne Räume mit bodengleichen Duschen vorgesehen. Mit einer Reihe von flankierenden Maßnahmen sorgen wir außerdem dafür, dass sich die Belastungen für die Bewohnerinnen und Bewohner während und auch nach der Modernisierung in Grenzen halten. Durch genaue Planung und Koordination der beteiligten Firmen wird die Dauer der Arbeiten in den einzelnen Wohnungen auf ein Mindestmaß beschränkt. Ebenfalls begrenzt werden die für die Finanzierung der Modernisierung notwendigen Mieterhöhungen. Durch die Deckelung haben die Mieterinnen und Mieter auch nach der Modernisierung die Sicherheit einer zeitgemäßen Wohnung zu bezahlbaren Preisen.

Wohnen mit Rheinblick

Ansprechende Neubauten in Stammheim

Auf der Zielgeraden befinden wir uns an der Moses-Heß-Straße in Stammheim. Dort entstehen auf einem mehr als 17.000 Quadratmeter großen Areal



18 neue Häuser mit insgesamt 300 unterschiedlich großen Wohnungen, öffentlich gefördert und freifinanziert. Sehr viele davon sind bereits bezogen, der letzte Bauabschnitt wurde im vergangenen Jahr begonnen. Bereits fertig gestellt ist auch eine komfortable Wohngruppe für demenzkranke Menschen, die ebenfalls Bestandteil des neuen Quartiers ist. Mit dem Bauvorhaben befriedigen wir die nach wie vor große Nachfrage nach attraktivem Wohnraum. In direkter Rheinnähe und in einer gewachsenen Umgebung entstehen unterschiedliche Wohnungen für Alleinstehende, Paare und Familien. Die neuen Häuser haben entlang der Moses-Heß-Straße und der Ricarda-Huch-Straße vier Geschosse plus ein Staffelgeschoss, im Blockinnenbereich befinden sich



zwei weitere Gebäude mit jeweils drei Geschossen plus Staffelgeschoss. Umfangreiche Grünflächen mit insgesamt drei Spielplätzen sorgen für entspannte Aufenthaltsqualität. Mit Größen zwischen einem und vier Zimmern bieten die neuen Wohnungen eine ausgewogene Mischung für unterschiedliche Bedürfnisse. Alle Häuser sind mit Aufzug ausgestattet und sorgen für ein hohes Maß an Barrierefreiheit.

Leben und arbeiten am Grünen Weg Kubikon in Ehrenfeld wird ein lebendiges Quartier

Wohnungen sind seit mehr als 100 Jahren unsere Kernkompetenz. Gewerberäume gehörten zwar auch von Anfang an zum Bestand des Unternehmens, doch mit dem Kubikon am Grünen Weg in Ehrenfeld beschreiten wir jetzt Neuland. Dort entstehen vier Gebäude mit zahlreichen Gewerbe- und Büroräumen in unterschiedlichen Größen. Im Zuge der Bebauung auf der früheren Industriebrache wachsen die Gebäude neben der Wohnbebauung in die Höhe. Sie

sind zwischen drei und sieben Geschossen hoch und bieten insgesamt eine Nutzfläche von 8.724 Quadratmetern. Mit dem Namen Kubikon werden die Architektur der Häuser und ihre kubische Form unterstrichen. Auf demselben Areal werden weitere Gebäude mit Wohnungen errichtet, so dass eine moderne Mischung aus Wohnen und Arbeiten das Quartier enorm aufwertet. Geeignet sind die Büroräume für kleinere bis mittlere Unternehmen, für junge und alteingesessene Firmen, für Anwälte, Ärzte oder Werbeschaffende, für Fotostudios oder Friseursalons. Der Vielfalt und der Nutzung sind dabei keine Grenzen gesetzt, denn die Größe der Räume lässt sich individuell festlegen, im Kubikon gibt es nichts von der Stange. Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort ist ein neuer, starker Trend, der Stadtteile durchmischt und aufwertet. Die klassische Aufteilung in reine Wohn- und Gewerbegebiete verliert vor allem bei jungen Menschen an Bedeutung. Die Mischung wird sich in Ehrenfeld hervorragend ins Gesamtbild einfügen. Auch abseits der großen Einkaufsmeile Venloer Straße finden sich dort viele





kleine und interessante Geschäfte, Restaurants, Cafés und vieles mehr. Die Lebendigkeit des Stadtteils wird am Grünen Weg aufgegriffen und fortgeführt. Dafür sorgen auch schon die ersten Mieterinnen und Mieter, die seit nunmehr einem Jahr in den neuen Häusern auf dem kleineren Grundstück gegenüber vom Kubikon leben oder arbeiten. Neben den Wohnungen befinden sich auf dem Areal das Kölner Künstler Theater und eine Demenz-WG. Schon dort wird nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet, ist Leben und Bewegung. So stellen wir es uns auch auf der anderen Seite des Grünen Weges vor, wo im Moment noch die Baukräne das Bild bestimmen. Ende 2015 wird die Neubebauung am Grünen Weg abgeschlossen sein. Dann wird der angesagte Stadtteil Ehrenfeld um ein interessantes und lebendiges Quartier reicher sein.

Das Waldbadviertel wächst

Weitere Bauabschnitte in Ostheim fertig gestellt

Gestalt nimmt das neue Waldbadviertel in Köln-Ostheim an. Unser derzeit größtes Bauvorhaben wurde auch im vergangenen Jahr zügig fortgeführt. Im Mittelpunkt standen die Bauabschnitte zwei bis vier mit mehr als 250 Wohnungen, die in der Mitte des Areals liegen und den Kern des neuen Quartiers

bilden. Auch die Kindertagesstätte ist bereits fertig und hat ihre Pforten für die Kinder des Stadtteils geöffnet. Schon zu Beginn des vergangenen Jahres sind die ersten Mieterinnen und Mieter in die fertig gestellten Häuser des ersten Bauabschnitts eingezogen. In unmittelbarer Nähe zum namensgebenden Waldbad genießen sie das Flair einer modernen Gartenstadt. Die übrigen Wohnungen in unterschiedlichen Größen sowie drei Wohngruppen folgen bis Ende 2017. Von den Mietwohnungen sind rund





30 Prozent öffentlich gefördert, etwa 70 Prozent werden als freifinanzierte Wohnungen mit gutem und gehobenem Ausstattungsstandard errichtet. Großzügige Grundrisse, Balkone oder Terrassen für alle Wohnungen sowie auf Wunsch ein Parkplatz in der Tiefgarage bieten modernen Wohnkomfort. Dazu kommen etwa 240 Eigenheime, die die Mehrfami-

lienhäuser umschließen und von einem Bauträger errichtet werden. Dieser Mix bietet die Möglichkeit eines lebenslangen Wohnens im selben Quartier: Ob als Single, junges Paar, Familie oder im Alter – im Waldbadviertel gibt es für jeden Lebensabschnitt das passende Zuhause. Eine Kindertagesstätte, soziale Einrichtungen und einige kleine Geschäfte



für die Nahversorgung schaffen eine weitere Voraussetzung. Die Neubaufäche hat die Größe von 17 Fußballfeldern. Besonders wichtig war neben den Gebäuden und ihrer Ausstattung vor allem die Gestaltung des Freiraums. 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 Ringschließung 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. Dadurch werden ebenfalls Nachbarschaften unterstützt und gefördert. Und viel Wert wird auf Bewegung an der frischen Luft gelegt: Ein in Zusammenarbeit mit der Deutschen Sporthochschule erarbeitetes Konzept soll die Bewohnerinnen und Bewohner im Waldbadviertel zum Joggen, Walken und zu Fitnessübungen animieren.

Denkmal mit moderner Technik Klimaprojekt in Ehrenfeld fertig gestellt

Ehrenfeld ist ein beliebter Stadtteil, zu dessen urbanem Flair auch viele unserer Bestände beitragen. Ein ganz besonderes Gebäude steht an der Senefelder Straße und wurde in den 1920er Jahren errichtet. Eine Modernisierung war notwendig, und aus den Überlegungen zu energetischer Sanierung, moderner Technik, historischem Erbe und Denkmalschutz hat sich eine ganz besondere Lösung entwickelt. In Zusammenarbeit mit dem Klimakreis Köln und Luczak Architekten wurden zunächst eine Reihe von Varianten wissenschaftlich untersucht. Entschieden haben wir uns schließlich für eine nachhaltige Hybridvariante, die erhaltenswerte Bausubstanz mit Neubauteilen und neuer Haustechnik kombiniert. Konkret bedeutet das: Die Potenziale der drei vorhandenen Gebäude wurden entwickelt, die Innenseite um einen modernen Neubau erweitert, die Straßenseite energetisch modernisiert und die historische Fassade wiederhergestellt. Die Wärme für Heizung und Wasser wird in einem Blockheizkraft-



werk erzeugt. Auf der Hofseite verfügen alle Wohnungen über einen großzügigen Balkon, im Dachgeschoss sind zusätzlich neue Penthousewohnungen entstanden. Komplettiert wurde das Projekt durch eine neue Tiefgarage. Insgesamt wurde bei dem Vorhaben mehr Wohnfläche geschaffen, nachhaltige Energiekonzepte wurden umgesetzt und ein weiteres unserer historischen Gebäude konnte auf den Weg in eine vielversprechende Zukunft gebracht werden.

Ausgezeichnete Qualität

Mehrere Preise für Carlswerkquartier in Buchheim

Offiziell beendet wurden die Arbeiten am neuen Carlswerkquartier in Köln-Buchheim mit einem Willkommensfest für die neuen Mieterinnen und Mieter. Die fühlen sich mittlerweile richtig heimisch in den Neubauten, das Quartier ist nunmehr fest integriert im Stadtteil. Dieser verantwortungsvolle Umgang mit der Tradition hat uns auch mehrere Preise beschert: Zum einen erhielten wir in der Kategorie „Neubau“ den Deutschen Bauherrenpreis für die nachhaltige Wiederbelebung des Carlswerkquartiers. Unser Konzept hat die Juroren überzeugt, dem Motto des Wettbewerbs – „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“ – wurden wir zum wiederholten Male mehr als gerecht. Außerdem bekamen wir den Kölner Immobilienpreis verliehen. Diese Auszeichnung wurde im vergangenen Jahr im Rahmen der Kölner Immobilienmesse erstmals vergeben, und wir haben uns natürlich sehr gefreut, mit diesem besonderen Projekt der erste Preisträger zu sein. Mit dem neuen Carlswerkquartier wurde ein weiterer Teil unseres traditionsreichen Bestandes ins 21. Jahrhundert überführt. Die alten, nicht mehr zeitgemäßen Gebäude wurden auch hier durch ansprechende und moderne Neubauten ersetzt. Bereits Anfang 2010 begannen die Arbeiten entlang der Alten Wipperfürther Straße, später kamen drei neue Gebäude im Innenbereich des Areals hinzu. Mehr als 220 neue Wohnungen, gut die Hälfte davon öffentlich gefördert, sind hier bezogen worden. Dazu kamen eine Demenz-WG und ein Gemeinschafts-

raum für die Bewohnerinnen und Bewohner. Auch eine Gästewohnung für den Besuch unserer Mieterinnen und Mieter ist in dem Neubau zu finden. Und die ist nach wie vor stark nachgefragt. Zwei der drei neuen Gebäude sind vier Stockwerke hoch, während der dritte Neubau an der Herler Straße und die übrige Bebauung entlang der Alten Wipperfürther Straße fünfgeschossig sind. Unter dem gesamten Baugrundstück befindet sich die Tiefgarage mit 170 Plätzen sowie zwei Ein- und Ausfahrten, und im Außenbereich sorgen Grünanlagen und ein großer Spielplatz 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 Gasbrennwertthermen sorgt für behagliche Wärme aus den Fußbodenheizungen und für warmes Wasser. Seine Tradition verleugnet das neue Quartier 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.

Ein weiterer Stern im Kölner Norden

Neubauten in Mauenheim

In Mauenheim, dem kleinsten Kölner Stadtteil, sind wir bereits seit fast 100 Jahren präsent. Neben dem Grünen Hof wurden Anfang der 1920er Jahre auch





an der Nibelungenstraße neue Häuser mit einfachen Wohnungen errichtet, 54 an der Zahl. Mittlerweile sind diese Gebäude aber in einem Zustand, der ein zeitgemäßes Wohnen nicht mehr zulässt. Da eine Modernisierung zu teuer gewesen wäre, haben wir uns an dieser Stelle für Neubauten entschieden. Bis zum Sommer 2018 dauern die Arbeiten an den Neubauten. Nach deren Abschluss stehen den bisherigen und zukünftigen Mieterinnen und Mietern 80 neue Wohnungen zur Verfügung mit rund 5.600 Quadratmeter Wohnfläche, nahezu doppelt so viel wie bisher. Neben größeren und modernen Grundrissen können die Bewohnerinnen und Bewohner aber noch weitere Vorzüge genießen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia, darüber hinaus sind 69 der neuen Wohnungen barrierefrei zu erreichen, da in den meisten Häusern Aufzüge eingebaut werden. Im Innenbereich werden ein neues Wegesystem und ein Kinderspielfeld angelegt, dazu gibt es Fahrradstellplätze und, für die Erdgeschosswohnungen, eigene Mietergärten. Komplettiert wird das Bauvorhaben durch eine Tiefgarage mit 51 Plätzen, vier davon sogar rollstuhlgerecht, und vorgerüsteten Ladestationen für Elektroautos. Zeitgemäßes Wohnen also mit jeder Menge Potenzial für die Zukunft.

Bestand wird erweitert

Neuer Wohnraum in Longerich

Zusätzliches Potenzial erhält unser Wohnungsangebot durch ein weiteres Neubauprojekt in Köln-

Longerich an der Heinrich-Hoerle-Straße. Auf einem Bestandsgrundstück wird im hinteren Teil eine ehemals gewerblich genutzte Halle durch einen fünfgeschossigen Neubau mit Staffelgeschoss ersetzt. Hier entstehen 38 öffentlich geförderte Wohnungen in unterschiedlichen Größen. Die Außenanlagen werden als verbindendes Element zwischen dem vorhandenen und dem neuen Gebäude mit gemeinsamen Spielflächen und Aufenthaltszonen angelegt. Dazu kommt eine Tiefgarage mit 29 Stellplätzen. Der Neubau befindet sich in unmittelbarer Nähe der Stadtbahnhaltestelle. Damit ist das neue Gebäude hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, die neuen Bewohnerinnen und Bewohner erreichen schnell die Kölner Innenstadt.





Wir kümmern uns um die Menschen

Das Leben in den Quartieren bereichern und Perspektiven für die Menschen schaffen – auch damit haben wir uns im vergangenen Jahr beschäftigt.



Schwerpunkt Bildung

GAG fördert Kinder und Jugendliche

Lebenswerte Quartiere und Nachbarschaften, das ist unser Anspruch. Unter lebenswert verstehen wir aber auch Chancen und Perspektiven, und die hängen nicht zuletzt von der Bildung ab. Für eine gleichberechtigte Teilhabe an der Gesellschaft und die Fähigkeit, das eigene Leben selbstständig und erfolgreich zu gestalten, ist Bildung unerlässlich. Wir haben uns dieses Thema verstärkt auf die Fahnen geschrieben und unterstützen verschiedene Projekte, die das Ziel haben, Kinder und Jugendliche zu fördern, ihnen Wissen zu vermitteln und ihre Bildungschancen zu erhöhen.

Eines dieser Projekte sind die so genannten Leseclubs. Kindern schon in jungen Jahren die Lust und die Freude am Lesen zu vermitteln, das ist das Ziel der Stiftung „Run & Ride for Reading“, die mit Hilfe verschiedener Sponsoren bereits zahlreiche Leseclubs eingerichtet hat, denn Lesen als Kulturtechnik ist auch und vor allem im digitalen Zeitalter unverzichtbar. An der Gemeinschaftsgrundschule Von-Bodelschwingh-Straße in Köln-Höhenhaus haben wir jetzt die Einrichtung eines solchen Lese-

clubs maßgeblich begleitet. Gemütliche Sitzkissen, bunte Bilder an den Wänden und indirektes Licht – der Raum strahlt schon auf den ersten Blick jede Menge Gemütlichkeit aus. Und die gefüllten Bücherregale verstärken diesen Eindruck noch. Dazu haben auch Kollegium und Eltern beigetragen. Neben Büchern befinden sich in dem Raum noch weitere Medien wie zum Beispiel Computer mit Internetanschluss. Der generelle Umgang mit Medien wird ebenso thematisiert wie das Lesen. Begleitend zum Unterricht fördern dort die Lehrerinnen und Lehrer die Leselust und die Lesefähigkeit der Grundschulkinder, von denen viele in der Nachbarschaft wohnen, in unserer Siedlung Neurath. Und wenn sich das neue Angebot bewährt, wird es für uns kein einmaliges Projekt bleiben.

Eine Bildungs Kooperation für ältere Kinder und Jugendliche an weiterführenden Schulen haben wir am Dreikönigsgymnasium in Köln-Bilderstöckchen begründet. Dort unterstützen wir die Organisation „Teach First“, die in ganz Deutschland so genannte Fellows einsetzt. Der Begriff „Fellow“ bezeichnet im Englischen einen Gefährten, und als solche verstehen sie sich auch, die jungen Akademiker, die die Lehrer beim Unterricht unterstützen sowie Schüle-





rinnen und Schüler individuell fördern. Dabei handelt es sich um Schulen in nicht ganz so einfachen Stadtteilen und Bezirken, wo die Chancen für Kinder und Jugendliche nicht immer die besten sind. Auch in Bilderstöckchen verfügen wir über zahlreiche Wohnungen und unternehmen einiges, um nicht nur die Wohn-, sondern auch die Lebensverhältnisse positiv zu beeinflussen. Der von uns ermöglichte Fellow ist ein Mathematiker und fördert dort Kinder und Jugendliche, denen der Umgang mit Zahlen nicht so leichtfällt. Als begeisterter Hobbysportler sorgt er aber auch für Bewegung und bietet Klettern als Schulsport an. Bereits seit 2013 unterstützen wir „Teach First“ und ermöglichen den Einsatz eines Fellows. Los ging es an der Henry-Ford-Realschule in Köln-Seeberg, ebenfalls ein Stadtteil, in dem wir viele Bestände haben. Der dort eingesetzte Fellow hat mittlerweile sogar einen eigenen Verein gegründet, um die Perspektiven für junge Menschen aus dem Kölner Norden zu verbessern.

Hilfestellung im Alter

Wohnen für Senioren

Ganz andere Perspektiven sind es, die ältere Menschen bewegen. Sie wünschen sich ein unabhängiges und selbstbestimmtes Leben im Alter in den eigenen vier Wänden. Und wir unterstützen unsere Mieterinnen und Mieter bei diesem Wunsch. Wer in jungen Jahren in eine Wohnung einzieht, der beschäftigt sich natürlich noch nicht mit Gedanken ans Alter. später aber stellt man unter Umständen

schnell fest, dass die Bewegungsfreiheit stark eingeschränkt ist, wenn man auf einen Rollator oder einen Rollstuhl angewiesen ist. In solchen Fällen helfen wir so weit wie möglich mit individuellen Wohnraumanpassungen. In Zusammenarbeit mit der Beratungsstelle „wohn mobil“ wird vor Ort untersucht, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den älteren Menschen den nötigen Bewegungsspielraum zu verschaffen, ob es Zuschüsse der Pflegeversicherung gibt oder ob die Finanzierung über andere Stellen unterstützt wird. Die individuelle Anpassung der eigenen Wohnung ist sehr oft schon der Unterschied, der den Alltag zu Hause angenehmer macht.

Manchmal reicht das allein aber nicht aus. Wer nicht nur die Bewegungsfreiheit, sondern auch ein Gefühl von mehr Sicherheit benötigt, für den sind unsere Seniorenwohnanlagen eine gute Alternative. 40 solche Einrichtungen mit rund 2.000 Wohnungen unterhalten wir, verteilt im ganzen Stadtgebiet. Mieterinnen und Mieter, die in der Regel mindestens 60 Jahre alt sein und über einen Wohnberechtigungsschein verfügen müssen, leben eigenständig in ihren ein bis drei Zimmer großen Wohnungen. Ein Aufzug in den Häusern bringt die Menschen problemlos auch in höher gelegene Stockwerke, und ein Hausnotrufsystem bietet das gute Gefühl der Sicherheit, im Ernstfall nicht hilflos zu sein. In einer Notsituation, etwa nach einem Sturz, einem Herzinfarkt oder einem Schlaganfall, wenn man nicht mehr zum Telefon greifen kann, hilft ein kleiner Knopf, der um den Hals oder den Arm getra-



gen wird. Damit kann im Ernstfall ein Notruf abgegeben werden. Darüber hinaus verfügen viele der Seniorenhäuser über einen Gemeinschaftsraum, in dem regelmäßig gesellige Aktivitäten stattfinden. Gemeinschaft und Begegnung werden in den Häusern großgeschrieben.

In vier Einrichtungen, an der Pohlmannstraße in Niehl, an der Tollerstraße in Bocklemünd, in der

„Weidenhof-Residenz“ in Weiden und an der Agrippastrasse in der Innenstadt, gibt es sogar einen integrierten Pflegedienst, der bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann – Leben im Alter in den eigenen vier Wänden trotz Demenz: Auch dafür bieten wir eine Perspektive mit unseren Demenz-Wohngemeinschaften, in denen demente Menschen in einer kleinen, für sie überschaubaren Gruppe zu-



sammenleben. 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 feierte die Wohngemeinschaft „Goldies vom Grünen Weg“ ihre offizielle Eröffnung in Köln-Ehrenfeld, eine weitere wurde im Neubaugartquartier im Norden von Köln-Kalk eingerichtet. Jede Wohngemeinschaft besteht aus je acht Bewohnerzimmern, die wiederum jeweils über ein Bad verfügen. Dazu kommt bei nahezu allen Zimmern ein eigener Zugang zum Außenbereich. Mittelpunkt und Herzstück der Anlagen sind eine Wohnküche und ein Wohnzimmer als Treffpunkt für gemeinschaftliche Aktivitäten. Der Außenbereich ist als Sinnesgarten angelegt, der den Bewohnerinnen und Bewohnern unterschiedliche Impulse zur Aktivierung ihrer Wahrnehmungsfähigkeiten vermittelt. Für die professionelle Betreuung rund um die Uhr ist ein Pflegedienstleister zuständig, das 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.

Wir sorgen aber nicht nur für ein sicheres Gefühl, wir sorgen auch für Abwechslung im Alltag. So geschehen im vergangenen Jahr mit einem weiteren unterhaltsamen Theaterstück speziell für ältere Zuschauerinnen und Zuschauer in den Seniorenwohnanlagen. „In einer kleinen Konditorei“ hieß das neue Stück, das wieder vom Theater „Flugwerk“ entwickelt und aufgeführt wurde. Sebastian Zarutzki hat es geschrieben, die beiden Schauspieler Lella Boos und Daniel Marré haben es auf die Bühne gebracht. Die kleine Konditorei, die dem Stück den Namen gab, ist der Schauplatz. Das Geschäft, das schon bessere Zeiten gesehen hat, steht kurz vor dem Aus, die Tochter des Gründers erwägt notgedrungen den Verkauf. Auch das Inventar soll veräußert werden, darunter ein altes Klavier. Und für das interessiert sich ein Hobbymusiker, der unvermittelt in dem Ladenlokal steht. Bei einem Stück Torte unterhalten sich die beiden über Musik, das Leben und die Zukunft, und immer wieder greift Daniel Marré in die Tasten, um alte finnische und deutsche Tangoschlagger aus den 20er und 30er Jahren zu spielen und zu singen. Bei den Aufführungen in den Wohnanlagen zeigte sich wieder einmal, dass diese Mischung aus kurzweiliger, humoristischer Unterhaltung und

nostalgischer Musik hervorragend ankommt beim Publikum. Die zumeist älteren Damen und Herren stimmten sofort mit ein, als die ersten Töne von bekannten Schlagern erklangen.

Ab in den Garten

Ausgezeichnete Umweltbildung

Bildungsperspektiven ganz anderer Art gibt es nach wie vor und ganzjährig in unseren GartenClubs. Dieses Projekt zur Umweltbildung für Kinder in unseren Wohnsiedlungen, das wir gemeinsam mit dem Verein „Querwaldein“ organisieren, hat sich inzwischen zum Erfolgsmodell entwickelt. Sieben dieser GartenClubs gibt es mittlerweile, allein im vergangenen Jahr kamen vier hinzu. Die bestehenden Clubs in den Kölner Stadtteilen Chorweiler und Bilderstöckchen wurden ergänzt von neuen Angeboten in Bickendorf, Buchheim, Höhenberg und Raderthal. Dazu wird seit Anfang des Jahres auch in Höhenhaus fleißig gegärtnert. 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. Darüber hinaus wird auch regelmäßig gewerkelt und mit Hammer und Säge werden nützliche Gegenstände wie Nistkästen oder Insektenhotels angefertigt. 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.

Ein besonderer Höhepunkt in den GartenClubs ist immer wieder die Ernte des selbst gezogenen Gemüses. Daraus wird dann gemeinsam ein leckeres Essen gekocht. Wissen für den Kopf und eine warme Suppe für die Seele – diese Kombination ist ein Bestandteil des Erfolgsrezepts der GartenClubs. Und dafür haben wir im vergangenen Jahr reichlich Anerkennung bekommen. Im Rahmen der UN-Dekade Biologische Vielfalt wurde es als „ausgezeichnetes Projekt“ gelobt, und im Kölner Rathaus erhielten wir den „Kölner Umweltschutzpreis“ für unsere

nachhaltigen GartenClubs. Schon jetzt sind weitere in Planung und werden bald unser umweltpädagogisches Angebot bereichern.

Kultureller Leuchtturm im Veedel Kunst und Musik in der Auferstehungskirche

Eine kulturelle Perspektive nicht nur für den Stadtteil, sondern darüber hinaus ist mittlerweile die Kulturkirche in Köln-Buchforst. Auch im vergangenen Jahr haben wir dort eine Reihe von abwechslungsreichen Veranstaltungen organisiert mit Strahlkraft über das Veedel hinaus. Ausstellungen, Lesungen oder Konzerte – die Bandbreite war wieder einmal groß. Zu sehen und zu hören gab es unter anderem Gitarrenklänge von und mit dem „Duo Joncol“, ein Gospelkonzert, zeitgenössische Kunst von Seong-Hi Kang, Bernhard Patzack, Lars Käker, Heinz Diekmann sowie einer Künstlergruppe aus Liverpool, eine Lesung der Autorin Monika Seyhan, die ihr Buch „Blauäugig“ vorstellte, und sogar kölsche Töne mit der Band „Kasalla“, die im Rahmen eines Benefizkonzertes in der Kirche auftrat. Mittlerweile haben die Veranstaltungen in der denkmalgeschützten Auferstehungskirche eine treue Fangemeinde und sind zu einem festen Bestandteil im Kulturkalender der Stadt geworden.

Nach dem Erwerb des Gotteshauses haben wir dieses erst umfangreich modernisiert, seit der Wiedereröffnung im Oktober 2012 arbeiten wir kontinuierlich daran, die Kirche auch zu einem kulturellen Treffpunkt mit abwechslungsreichen Veranstaltungen





zu entwickeln. Denn von Anfang an war es unser Bestreben, dem Stadtteil mehr zu geben als nur ein renoviertes Gotteshaus. Auf den bisherigen erfolgreichen Veranstaltungen werden wir weiter aufbauen und mit regelmäßigen, abwechslungsreichen Kulturterminen die Kirche als Kulturkirche weiter etablieren und bekannt machen.

Zeitreise in der Museumswohnung Alltag und Stadtentwicklung lebendig halten

Aller guten Dinge sind drei: Auch im vergangenen Jahr waren wir mit unserer Museumswohnung in der Germaniasiedlung in Köln-Höhenberg wieder bei der beliebten Kölner Museumsnacht vertreten. Und das Interesse am Leben in einer Kölner Wohnsiedlung in den 1920er Jahren war erneut riesengroß: Mehrere Hundert Besucherinnen und Besucher strömten bis zum frühen Morgen durch die detailgetreu eingerichtete Wohnung. Vor allem in der Küche gab es für die zumeist jüngeren Interessierten viel zu schauen und zu staunen. Einen Kühlschrank oder einen Backofen aus den Anfängen des vergangenen Jahrhunderts hatten sie zuvor noch nie gesehen und konnten die Verwendung der Geräte auch nicht immer auf den ersten Blick erraten. Im Herbst 2011 wurde die originalgetreu hergerichtete Wohnung eröffnet und erfreut sich seitdem als kleines „Museum im Veedel“ großer Beliebtheit. Rund 300 Besucherinnen und Besucher erleben hier jeden Monat, wie die Menschen in der Entstehungszeit dieser GAG-Siedlung gelebt haben.



Flüchtlinge willkommen

Verantwortung bei gesellschaftlicher Aufgabe

Perspektiven für Menschen, die auf der Suche nach Freiheit und Sicherheit in unsere Stadt kommen: Auch darum haben wir uns im vergangenen Jahr gekümmert. Bei der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe der Unterbringung von Flüchtlingen haben wir Verantwortung übernommen und nach schnellen und möglichst unbürokratischen Lösungen gesucht, um der Stadt Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Gefunden haben wir sie beispielsweise in Köln-Poll, wo wir durch die Verschiebung einer geplanten Modernisierung drei Jahre lang 57 Wohnungen für Flüchtlinge bereitstellen. Darüber hinaus werden in Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen und mehreren Wohlfahrtsorganisationen Flüchtlinge in GAG-Wohnungen vermittelt. Auf diese Weise erhielten bereits zahlreiche Familien ein neues Zuhause. Ein Vorgehen, das wir intensivieren werden. Im Rahmen des städtischen Projekts „Auszugsmanagement“, bei dem die Stadt mit freien Trägern kooperiert, haben wir ein Konzept erarbeitet, nach dem bei optimaler Ausgestaltung jährlich 200 bis 250 unserer Wohnungen in der ganzen Stadt an Flüchtlinge vermittelt werden können – eine Zahl, die die Interessen anderer Personengruppen bei der Wohnungssuche nicht beeinträchtigt. Dabei übernehmen auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Kundencenter vor Ort eine aktivere Rolle bei der Eingewöhnung dieser Menschen in ihrer neuen Umgebung und unterstützen sie bei der Integration in die Nachbarschaft.

A photograph of a woman and a man in a brewery. The woman, on the left, has long brown hair and is wearing a floral patterned top. The man, on the right, has short hair and a goatee, and is wearing a red polo shirt. They are both looking upwards and to the right, towards large stainless steel industrial tanks and pipes. The background is filled with more of this industrial equipment, creating a sense of a busy manufacturing environment. A large, dark red, semi-transparent geometric shape is overlaid on the bottom left of the image, containing the text.

Wir arbeiten auch an uns

Unser Erfolg beruht vor allem auf unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie zu fördern und zu motivieren, das war im vergangenen Jahr wieder unser Bestreben.





Ständige Suche nach Know-how Ausbildung und Personalmarketing

Qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind Herz, Hand und Verstand unseres Unternehmens. Die Gewinnung neuer Kolleginnen und Kollegen sowie die fachliche und persönliche Weiterentwicklung unserer zum Teil langjährigen Belegschaft haben daher auch im vergangenen Jahr breiten Raum eingenommen. Nach wie vor sind wir in diesem Bereich gut aufgestellt, aber mit Blick auf die demografische Entwicklung müssen wir schon heute dafür Sorge tragen, dass die Perspektiven auch in Zukunft gut sind.

Für den Bereich der Immobilienbewirtschaftung sorgen wir mit unserer erstklassigen Ausbildung seit vielen Jahren selbst für guten Nachwuchs. Auf Grund zunehmender Anforderungen benötigen wir aber immer mehr Spezialisten auch in vielen anderen Bereichen, beispielsweise im technischen Bereich oder in der IT. Hier konkurrieren wir mit vielen anderen Betrieben im Kölner Raum um qualifizierte

Expertinnen und Experten mit ausgewiesenem Know-how.

Wir haben uns auf diese Situation eingestellt und einen eigenen Referentenposten für Hochschulmarketing und Ausbildung geschaffen. Durch frühzeitige und dauerhafte Kontakte zu den Hochschulen und regelmäßige Präsentationen vor Ort steigern wir zum einen den Bekanntheitsgrad der GAG als attraktive Arbeitgeberin und wecken zum anderen schon während des Studiums bei den angehenden Absolventinnen und Absolventen ein Interesse für eine Tätigkeit bei der GAG. Dadurch sichern wir uns langfristig den geeigneten Nachwuchs. Zudem ist die aktive Beteiligung an Messen und sonstigen Foren zur Interessentengewinnung verstärkt vorgesehen. Auch „alternative“ Bildungswege sind seit 2014 bei uns möglich. In Kooperation etwa mit dem Kölner Standort der Fachhochschule des Mittelstandes (FHM) bieten wir dual Studierenden innerhalb der studienbegleitenden Praxisphase die Möglichkeit, zwei bis drei Tage in der Woche bei uns tätig zu sein, um die notwendige Praxiserfahrung zu sammeln.

Einschätzung von allen Seiten

360°-Feedback zur persönlichen Weiterentwicklung

Perspektiven schaffen – nicht nur für das Unternehmen, sondern auch für die Menschen, die hier arbeiten, das ist Sinn und Zweck einer gezielten Personalentwicklung. Deshalb wurde das vor drei Jahren etablierte Beurteilungssystem für außertariflich Beschäftigte und Führungskräfte, in dem es vorrangig um die Beurteilung von Kompetenzen und Entwicklungspotenzialen geht, um einen weiteren Baustein, das 360°-Feedback für die Führungskräfte, ergänzt. Es dient der Abrundung des Beurteilungszyklus mittels einer „Gesamtsicht“ auf die Führungskraft aus verschiedenen Perspektiven. Das anonyme Verfahren liefert Informationen, auf Grund derer gezielte Maßnahmen zur Weiterentwicklung, Leistungssteigerung oder – sofern erforderlich – zur Änderung des Verhaltens ergriffen werden können. Ziel des 360°-Feedbacks ist es auch, das positive „Lernklima“ und die offene Kommunikation in unserem Haus weiter auszubauen und die Führungskräfte auf dem Weg zum fordernden und fördernden Vorgesetzten zu begleiten. Mit dieser modernen Herangehensweise begegnen wir den Herausforderungen einer sich immer schneller ändernden Arbeitswelt sowie dem demografischen Wandel und werden unserem Anspruch einer „Work-Life-Balance“ gerecht. Nach der Einführung 2013 ging das 360°-Feedback im vergangenen Jahr in die zweite Runde mit fünf Freiwilligen, die sich der Beurteilung durch Kolleginnen und Kollegen stellten. Diese

Runde führte ebenfalls zu vielen Erkenntnissen über persönliche Entwicklungsfelder der Beteiligten. Auch mit diesem Baustein zeigt sich die GAG als moderne und kundenorientierte Dienstleisterin.

Nachhaltigkeit beim Nachwuchs

Projektarbeit für zukünftige Fachkräfte

Ebenfalls im Rahmen der Personalentwicklung wurde das Programm „JuMP“ (Junior Management Programm) konzipiert und ins Leben gerufen. JuMP richtet sich an jüngere Nachwuchskräfte, bei denen die heutigen Führungskräfte deutliche Potenziale für die Übernahme einer zukünftigen Führungs- oder Spezialistenaufgabe sehen. Das Programm bietet den Teilnehmerinnen und Teilnehmern einen Blick über den so genannten Tellerrand in strategische Abteilungen des Hauses, in eine anspruchsvolle und vom Vorstand als wichtig erachtete Projektarbeit, individuelles Training und Feedback sowie den fachlichen Austausch mit Vorstand und Prokuristen. Die erste JuMP-Gruppe, bestehend aus sechs Teilnehmerinnen und Teilnehmern, erhielt als Projektarbeit die Aufgabe, sich mit einem Nachhaltigkeitsbericht für die GAG zu beschäftigen, in dem die Themenschwerpunkte Ökonomie, Ökologie und Soziales gleichwertig behandelt werden. Den Nachwuchskräften ist bewusst, dass nicht jeder unmittelbar in neuen Aufgabengebieten und Führungsfunktionen eingesetzt werden kann. Das Programm zielt also vornehmlich darauf, Potenzialträgern das gute Gefühl zu geben, dass wir ihr Talent erkannt haben



und es früher oder später eine passende Herausforderung gibt. Wir bleiben also unserer Linie treu und legen den Fokus auch weiterhin auf gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Raus aus der Bequemlichkeitsecke Sport, Beratung, Gesundheit für die Belegschaft

Motivation und Fachwissen sind aber nicht alles. Um die jeweiligen persönlichen und fachlichen Kompetenzen erfolgreich einzusetzen, bedarf es nicht zuletzt der Gesundheit. So wird der zunehmenden Bedeutung einer gesunden Lebensweise in unserem Unternehmen verstärkt Rechnung getragen. Vor mehr als zwei Jahren wurde ein eigenes Gesundheitsteam, bestehend aus Mitgliedern des Betriebsrates und einer Mitarbeiterin der Personalabteilung, ins Leben gerufen. Die von diesem Team organisierten und koordinierten Angebote und Aktionen haben sich mittlerweile etabliert und erfreuen sich großer Beliebtheit. Dazu zählen die Kooperation mit einem Fitnessstudioverbund, ein professionelles Lauftraining und der Gesundheitstag, an dem kompakt und übersichtlich Angebote, Trends und Neuerungen rund um das Thema Gesundheit vermittelt werden. Weiter ausgebaut wurde ein persönliches Hilfesystem zur Bewältigung psychischer Belastun-

gen und akuter Lebenskrisen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die Beratungen stehen zwei kompetente und erfahrene Expertinnen zur Verfügung, die das Gesundheitsteam sorgfältig ausgewählt hat. Die Beratungstermine können vollkommen anonymisiert in Anspruch genommen werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob die bestehenden Probleme emotionaler, persönlicher oder arbeitsbezogener Art sind. Ein erster Gesprächstermin wird innerhalb von 48 Stunden zugesichert, weitere Termine erfolgen nach Absprache. Neu hinzugekommen sind ein Gesundheitscoaching für Führungskräfte und Abnehmen für alle: „Weight Watchers at Work“ startete im zweiten Halbjahr mit zwei Gruppen, in denen sich die Teilnehmenden gegenseitig motivierten und unterstützten auf dem Weg zu einer gesünderen Ernährungsweise. Unterm Strich wurden in den ersten Kursen insgesamt 184 überflüssige Kilogramm abgespeckt.

Projekträume und die digitale Akte Ausbau von Dokuweb und Intranet

Perspektiven wurden aber nicht allein durch die Förderung personeller Ressourcen und Fähigkeiten geschaffen. Auch die technische Infrastruktur zur Unterstützung der täglichen Arbeitsabläufe wurde





weiter optimiert. Dokuweb, das digitale System zum Postempfang und zur Ablage und Archivierung wichtiger Schriftstücke und Akten, wurde auf weitere Abteilungen ausgedehnt. Das neue Intranet, das die dafür notwendige technische Voraussetzung schuf, wurde ebenfalls erweitert. So kamen im vergangenen Jahr die Projekträume hinzu, die es Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus verschiedenen Abteilungen ermöglichen, schnell und unkompliziert auf Unterlagen zuzugreifen und die Projektmitglieder über Neuerungen zu informieren, so dass sich im Laufe eines Projekts alle auf demselben Wissensstand befinden. Dies schafft mehr Transparenz und entschlackt viele Projekte von unnötigen Kommunikationsschleifen, Nachfragen oder Verständnisschwierigkeiten auf Grund unterschiedlicher Wissensstände. Aber auch die übrigen Funktionen des neuen Intranets haben sich mehr und mehr gefestigt. Damit steht unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein modernes und ansprechendes Tool der Kommunikation und Information zur Verfügung. Aktuelle Neuigkeiten aus dem Unternehmen, die einzelnen Abteilungen und ihre Aufgaben sowie nützliche Tipps und Hinweise zu alltäglichen Fragen sind hier auf einen Klick zu finden.

Ein wichtiger Bestandteil ist auch das „GAG-Wiki“. In Anlehnung an die Online-Enzyklopädie Wikipedia soll hier eine Unternehmenszyklopädie wachsen, in der das gesammelte Wissen und die Kenntnisse der einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zusammengefasst und allen zugänglich gemacht werden. Mit den sukzessive eingeführten Erweiterungen

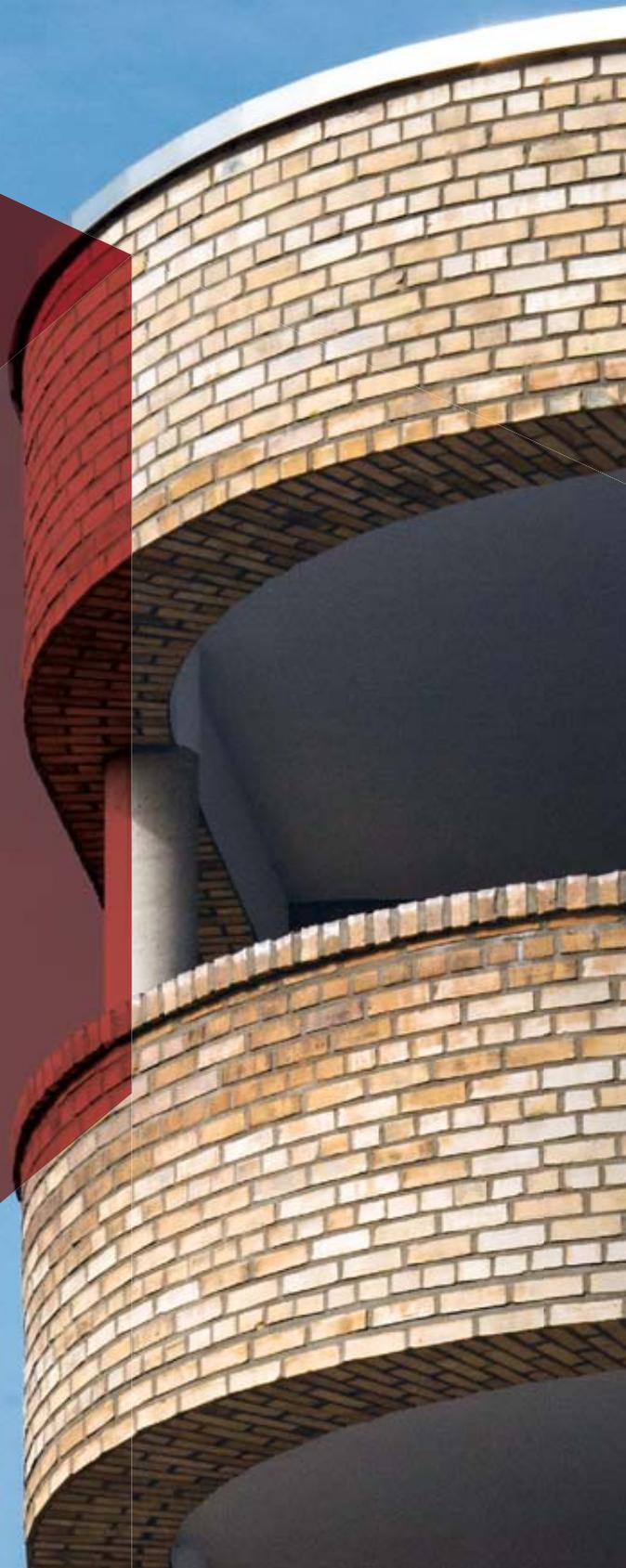
werden die Nutzungsmöglichkeiten weiter ausgebaut. Die „Expertensuche“ beispielsweise ermöglicht es, Fachleute im Unternehmen zu gezielten Fragen und Problemstellungen zu finden. Ganz zu schweigen davon, dass viele Anträge und Formulare nun online verfügbar sind und ausgefüllt werden können. Neben der einfacheren Handhabung wird so auch der Papierverbrauch in unserem Haus deutlich verringert.

Wo Köln morgen arbeitet „Neue Arbeitswelten“ im Blickfeld

Mit Blick auf den für 2018 vorgesehenen Umzug in die neue Firmenzentrale in Kalk beschäftigen wir uns schon heute intensiv mit dem Thema „Neue Arbeitswelten“ und den Anforderungen an eine neue Hauptverwaltung. Dabei arbeiten wir eng zusammen mit einem Beratungsunternehmen, das uns bei neuesten Erkenntnissen, Trends und einer strukturierten Herangehensweise an diese große Aufgabe begleitet. Erste Ergebnisse aus dieser Arbeitsgruppe im Feld „Neue Arbeitswelten“ haben wir schon bei der Umgestaltung einiger Arbeitsplätze verwirklicht und dort unter neuesten ergonomischen Gesichtspunkten zum Beispiel Gruppenbüros mit Einzelarbeitsplätzen sowie Ruhezone eingerichtet. Das Feedback der dort tätigen Kolleginnen und Kollegen und ihre Erfahrungen fließen mit ein in die Ansätze hinsichtlich neuer Bürokonzepte, so dass wir 2018 nicht nur mit neuen Räumen, sondern auch mit neuen Arbeitskonzepten an den Start gehen.

Wir waren wieder erfolgreich

Wir haben wieder gute Ergebnisse erzielt
im vergangenen Jahr. An den Zahlen lässt
sich erkennen, wie gut wir waren.





Ermittlung des FFO

Funds from Operations, in TEUR

2013		2014
38.940	Konzernergebnis vor Steuern	37.115
50.226	+ Abschreibungen	53.955
14.703	- Veräußerungserlöse	9.509
74.463	FFO	81.561
4,55	FFO je Aktie in EUR	4,99

Ermittlung des NAV

Net Asset Value, in TEUR

2013		2014
2.274.414	Aktiva	2.362.681
2.140.501	- Renditeliegenschaften	2.212.711
4.164.531	IAS 40 Wert	4.630.243
133	- Immaterielle Vermögenswerte	116
29.684	- Latente Steuern	37.014
84.150	- Minderheitenanteile am Eigenkapital	84.624
1.790.192	- Fremdkapital	1.856.250
2.394.285	NAV	2.802.209
143,12	NAV je Aktie in EUR	167,50

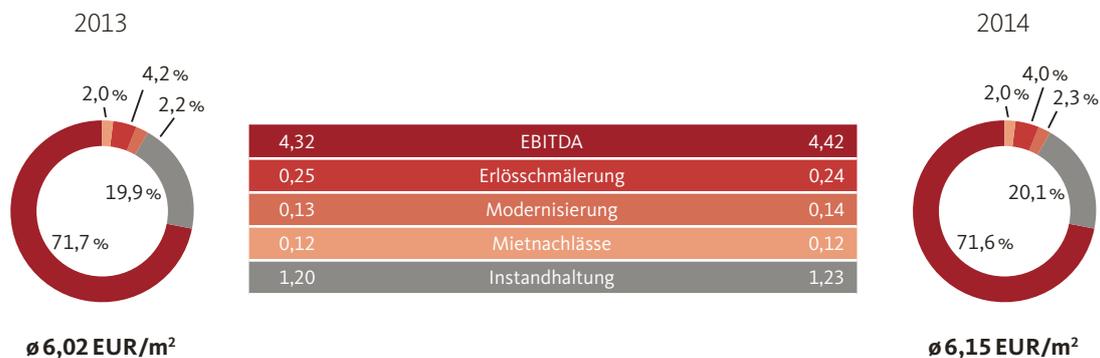
Sollmieten nach Nutzungsarten in EUR



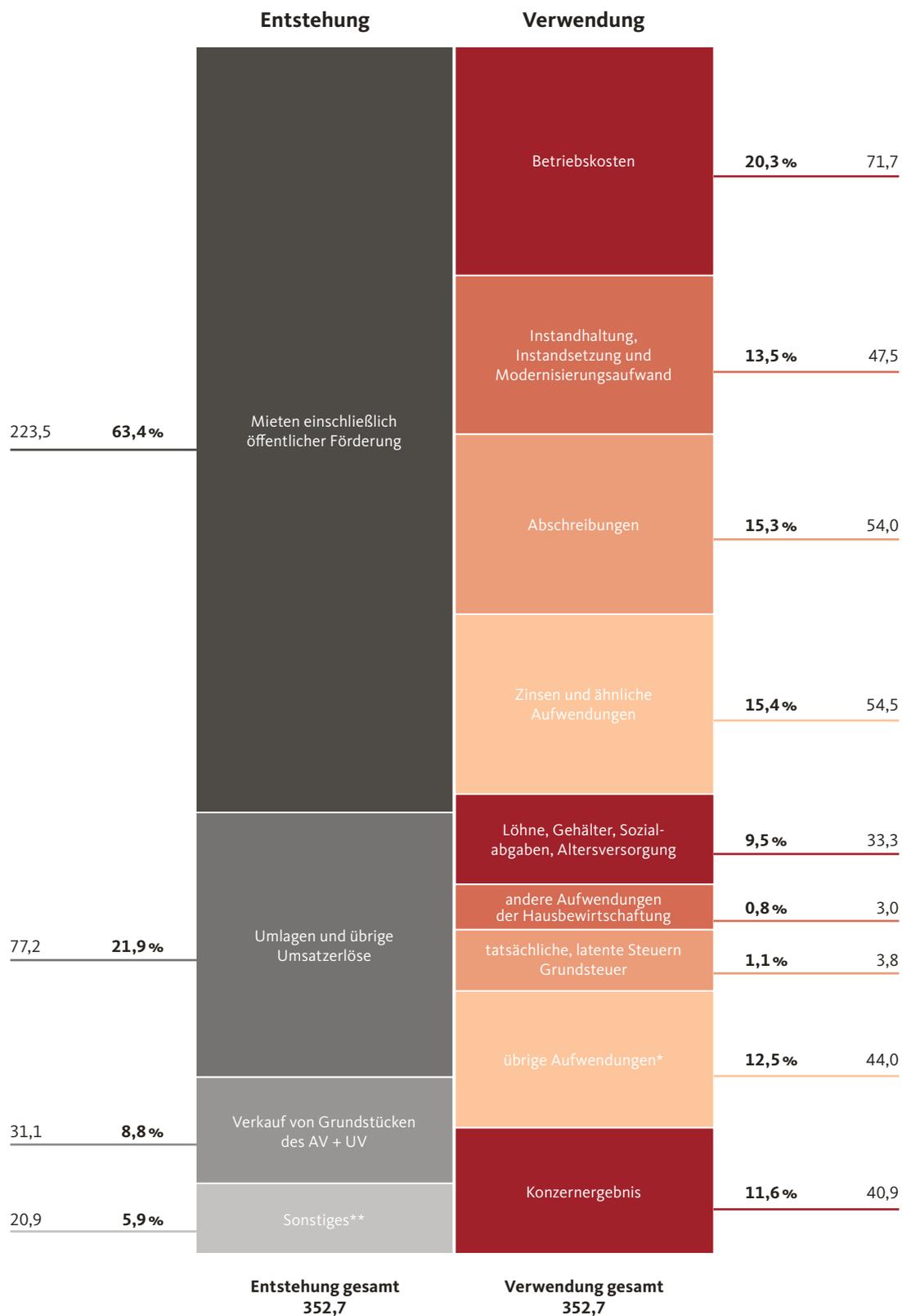
Mietausfall (netto) in EUR



Sollmiete und EBITDA der Bewirtschaftung in EUR/m²



Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung in Millionen EUR

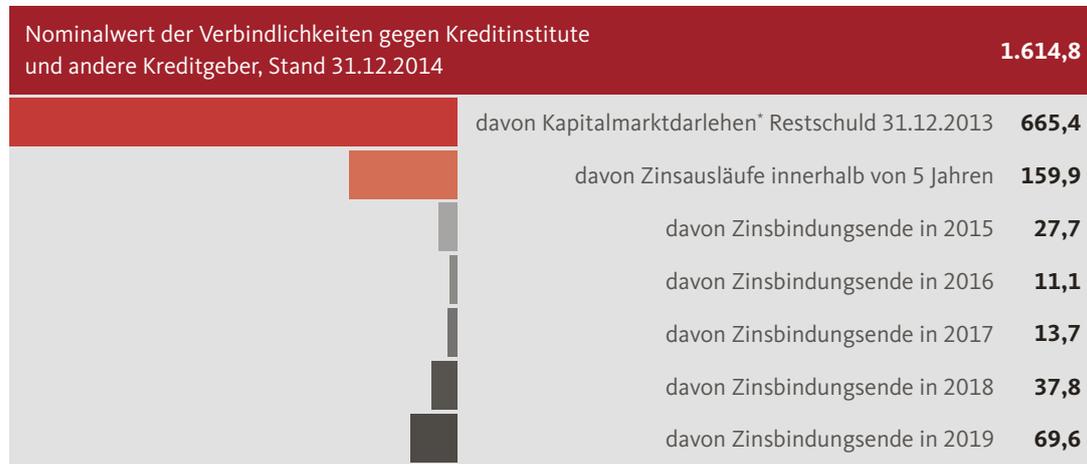


* Übrige Aufwendungen beinhalten: Verkaufsgrundstücke, Verkauf aus d. AV, andere LuL, sonst. betriebl. Aufwendungen

** Sonstiges beinhaltet u. a.: Sonst. betriebliche Erträge, Bestandsveränderungen

Anteil und Zinsausläufe von Kapitalmarktdarlehen* 2015–2019

Restschuldvolumen zum Zinsbindungsende in Millionen EUR



Die durchschnittliche Restzinsbindungsdauer aller Kapitalmarktdarlehen* beträgt 8,6 Jahre und deren unmittelbar aufwandswirksame Verzinsung (HGB-Sicht) beträgt durchschnittlich 3,60 %.

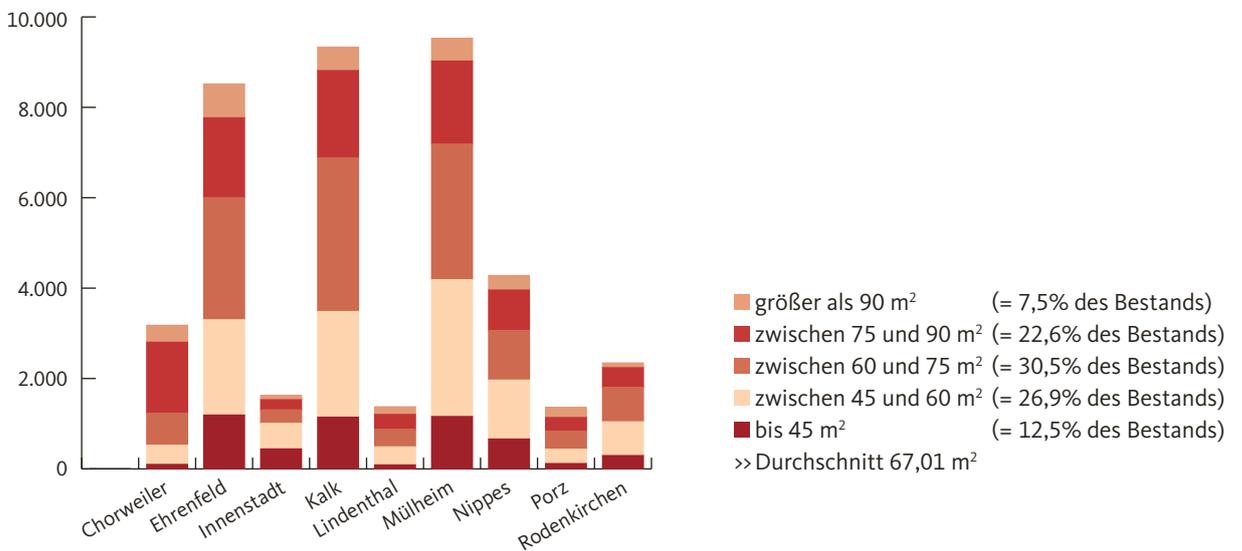
* Alle Kreditgeber ohne Förderdarlehen der NRW.Bank und Stadt Köln

Bestand der GAG in der Übersicht

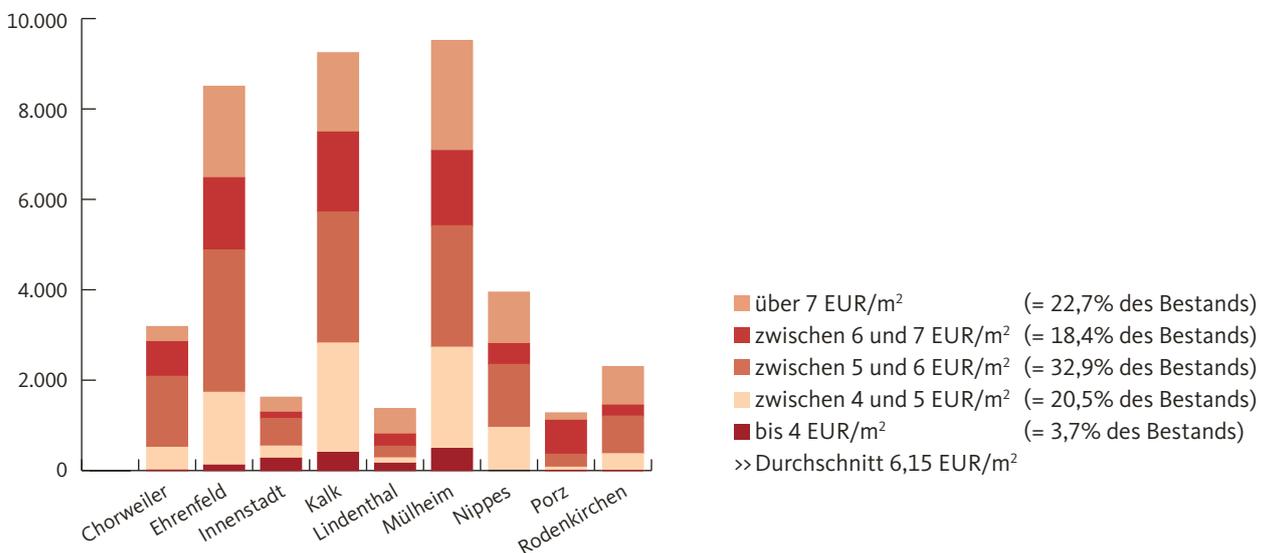
Der Wohnungsbestand der GAG verteilt sich im gesamten Kölner Stadtgebiet und hat seinen Schwerpunkt in den Stadtbezirken Ehrenfeld, Kalk und Mülheim. Der überwiegende Teil der Wohnungen verteilt sich auf Zwei- bis Drei-Raum-Wohnungen und Größen zwischen 45 und 75 m².

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

Wohnungsgrößen

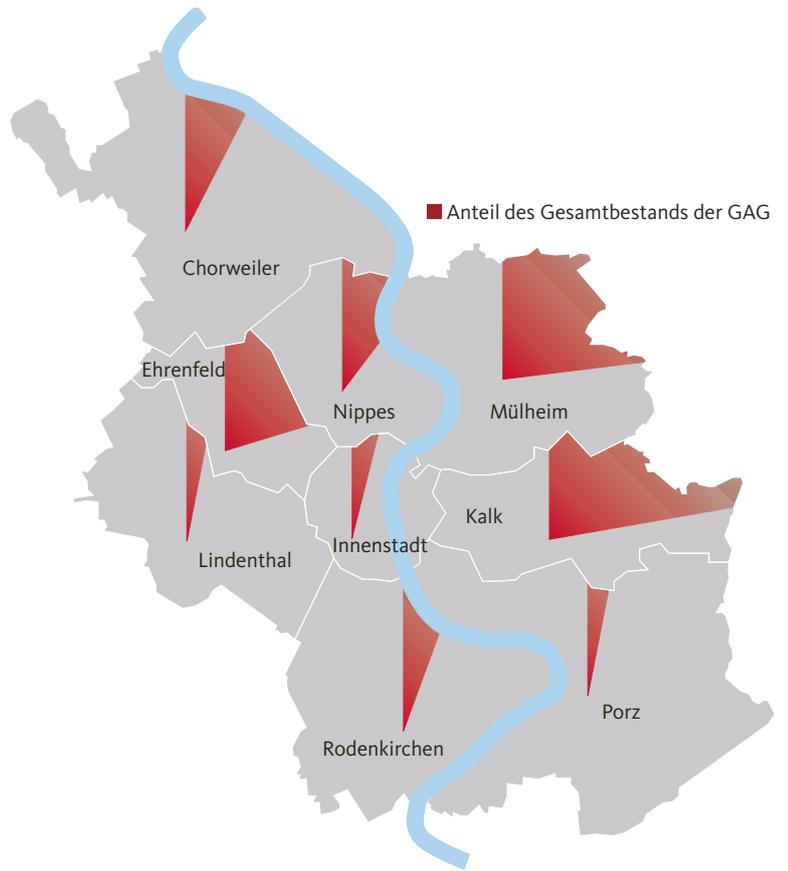


Quadratmeterpreise

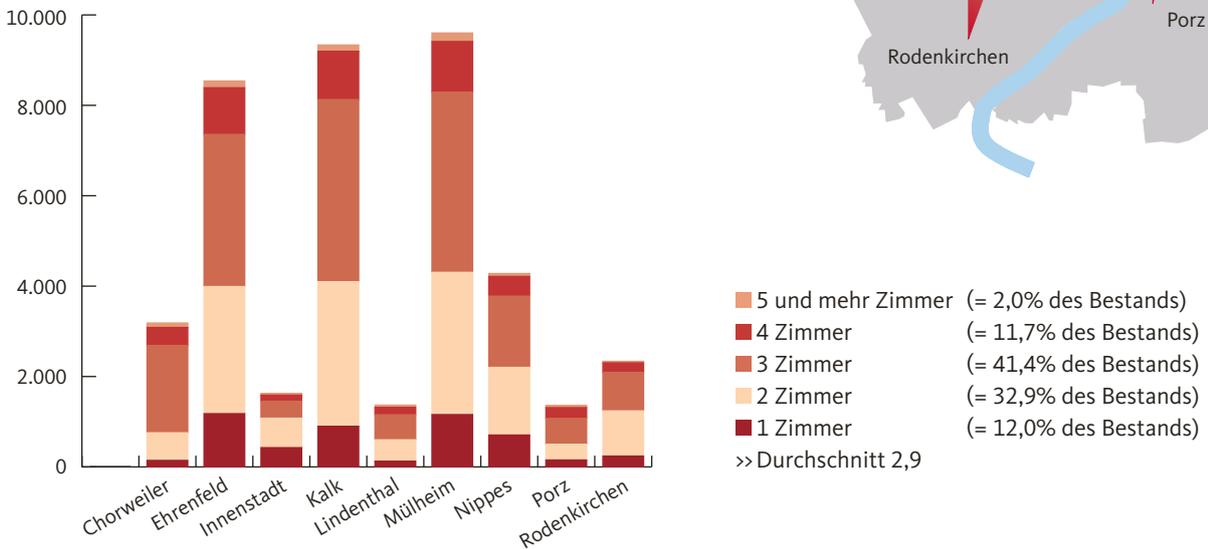


Die GAG verwaltet einen Gesamtbestand von 42.317 Wohnungen. Davon befinden sich 41.713 in Köln, 603 in Wesseling und eine Wohnung in Bensberg. Der Kölner Bestand verteilt sich auf die Stadtbezirke wie folgt:

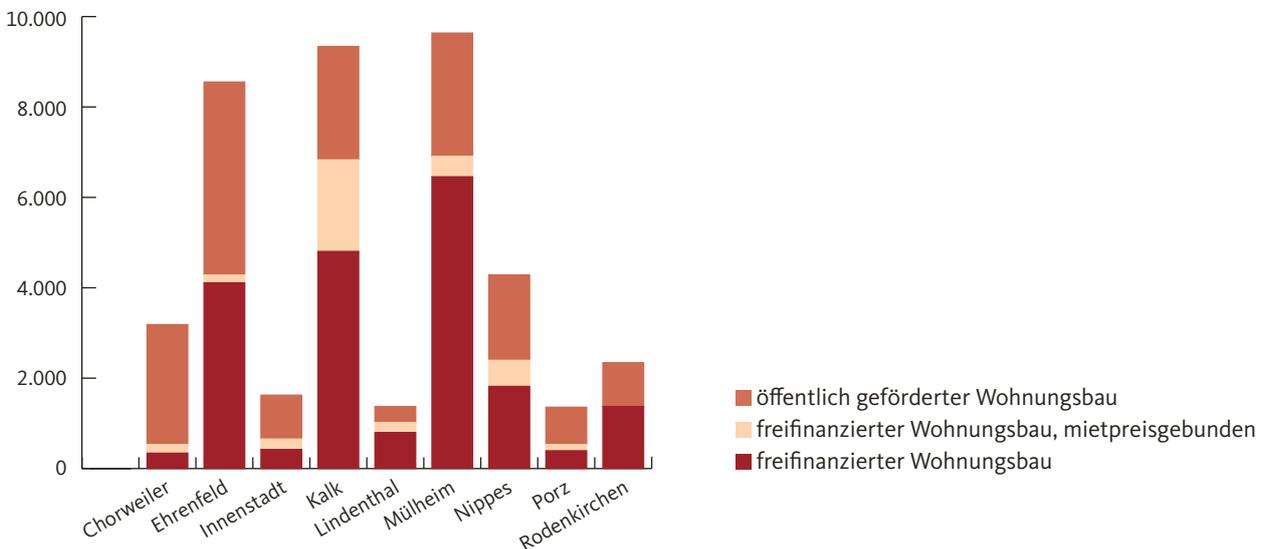
Chorweiler:	3.187	Ehrenfeld:	8.555
Innenstadt:	1.627	Kalk:	9.341
Lindenthal:	1.376	Mülheim:	9.638
Nippes:	4.283	Porz:	1.360
Rodenkirchen:	2.346		



Anzahl Zimmer



Finanzierung



Inhaltsverzeichnis zum Konzernlagebericht

1. Grundlagen des Konzerns

- 1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur
 - 1.1.1 Geschäftstätigkeit
 - 1.1.2 Konzernstruktur
- 1.2 Steuerungssystem

2. Wirtschaftsbericht

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

3. Nachtragsbericht

4. Risiko- und Chancenbericht

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

5. Prognosebericht

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

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

- 7.1 Vergütung des Vorstandes
- 7.2 Vergütung des Aufsichtsrates

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

1.1.1 Geschäftstätigkeit

Bezahlbaren Wohnraum in einem attraktiven Baubestand – das bietet die GAG ihren Kunden seit der Gründung am 18. März 1913. Seither kommt sie damit dem satzungsgemäßen Auftrag nach, breite Schichten der Kölner Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen. Schwerpunkt der Konzern­tätigkeit 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.

Die Konzernmuttergesellschaft GAG ist zum Geschäftsjahresende eine börsennotierte Kapitalgesellschaft, deren Aktien zum geregelten Markt an der Rheinisch-Westfälischen Börse zu Düsseldorf sowie an diversen Börsenplätzen im Freiverkehr zugelassen waren. Am 30.12.2014 hat der Vorstand der GAG Immobilien AG den Widerruf der Zulassung der GAG-Vorzugsaktien mit der ISIN DE 0005863534 und der WKN 586353 zum Börsenhandel im regulierten Markt (General Standard) der Börse Düsseldorf beantragt. Gleichzeitig wurde beantragt, die GAG-Vorzugsaktien mit Wirksamwerden des Widerrufs in den Freiverkehr (Primärmarkt) der Börse Düsseldorf einzubeziehen. Der Vorstand hat hierbei gemäß § 56 Abs. 3 BörsO versichert, nach erfolgtem Wechsel in den Primärmarkt der Börse Düsseldorf innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der Widerrufsentscheidung keinen Antrag auf Widerruf der Zulassung oder Einbeziehung in den Primärmarkt einzuleiten. Dem Antrag wurde am 09.01.2015 entsprochen und das Wertpapier wird ab dem 09.04.2015 nicht mehr im Freiverkehr, sondern im Primärmarkt gehandelt.

1.1.2 Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2014 umfasste der GAG-Konzern die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

- GAG Immobilien AG (GAG, börsennotiert)
- Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo)
- GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim (GBA)
- GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung (GAG SG)
- Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH (MGAG)
- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

Die GAG ist das Mutterunternehmen des GAG-Konzerns und ist das führende Unternehmen auf dem Kölner Wohnungsmarkt mit Sitz in Köln.

Zwischen der GAG und den vorgenannten Gesellschaften bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge mit Ausnahme der mk. Die MGAG ist durch Umwandlung im Wege des Formwechsels der Mietmanagementgesellschaft der GAG GmbH & Co KG, Grünwald (MGAG KG), entstanden. Anschließend wurde die MGAG als übernehmender Rechtsträger mit der Mietmanagement-Verwaltungsgesellschaft der GAG GmbH, Grünwald, verschmolzen. Darüber hinaus ist die GAG indirekt über die Grubo an der mk (assoziiertes Unternehmen) beteiligt.

Die GAG, die Grubo und die MGAG halten im Wesentlichen den Mietwohnungsbestand des Konzerns. Das Bauträgergeschäft wird über die GBA und die GAG abgewickelt. Die in 2003 gegründete GAG SG bietet im Rahmen einer Satzungsänderung neben der bisherigen Hausbewirtschaftung seit 2013 auch sonstige Dienstleistungen an.

Der Vorstand der GAG besteht seit dem 1. Januar 2010 aus drei Mitgliedern und seit dem 1. Juli 2014 aus zwei Mitgliedern, die gleichzeitig auch die Geschäftsleitung aller weiteren Gesellschaften des Konzerns mit Ausnahme 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 Aktivitäten anhand der Kennzahl EBITDA für die Segmente (Geschäftsfelder). Hierbei handelt es sich um die bedeutsamste Kennzahl des Steuerungssystems. Auf der Konzernebene gelten Mindestansprüche an die Eigenkapitalquote und an das Verhältnis von Sollmieten zu den für die Objektfinanzierung aufzuwendenden Zinsen (Zinsdeckung). Die geplanten Investitionen sollen grundsätzlich jeweils in einem angemessenen Verhältnis zu den generierten operativen Cashflows (höchstens 4:1) stehen.

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2014 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand – 31.12.2014	47.063	3.076 Tsd. m ²	776	136 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	42.317	2.766 Tsd. m ²	636	112 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.746	310 Tsd. m ²	140	24 Tsd. m ²

Der fremdverwaltete Bestand umfasst sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch die Immobilienverwaltung für Dritte.

Dem Istbestand aus konzerneigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten in Höhe von 42.953 Mietobjekten stehen 43.073 geplante Mietobjekte gegenüber. Die Planunterschreitung von 120 Mietobjekten liegt in den geringer realisierten Ankäufen und höheren Abgängen aus Abrissmaßnahmen begründet.

Das Portfolio liegt nahezu ausschließlich im Stadtgebiet von Köln. Mit der Verwaltung über fünf Kundencenter wird ein unmittelbarer Mieterkontakt mit hoher Servicequalität erreicht.

Der GAG-Konzern verzeichnete in 2014 Umsätze aus Sollmieten von EUR 212,3 Mio. (Vorjahr: EUR 205,9 Mio.).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg zum 31. Dezember 2014 um 2,16% auf EUR 6,15 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,13 je m² Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 12.144 (Vorjahr: TEUR 11.391) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	2013		2014		Veränderung Δ %
	TEUR	Quote	TEUR	Quote	
Sollmieten	205.947	100%	212.274	100%	3,07%
Erlösschmälerungen (ohne Umlagen)	6.201	3,01%	6.719	3,17%	8,35%
Mietnachlässe	4.079	1,98%	4.167	1,96%	2,16%
Wertminderungen auf Forderungen aus Vermietung	1.111	0,54%	1.258	0,59%	13,23%
Summe Mietausfall	11.391	5,53%	12.144	5,72%	6,61%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31. Dezember 2014 EUR 5,79 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 31. Dezember 2013: EUR 5,69 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um 1,76% über dem Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

	Stichtag 31.12.2013		Stichtag 31.12.2014		Veränderung
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote	Δ %
Gesamt, davon	1.020	2,43%	1.341	3,17%	31,47%
wegen Baumaßnahmen	463	1,10%	512	1,21%	10,58%
wegen Abrissmaßnahmen	97	0,23%	198	0,47%	104,12%
wegen Verkauf	47	0,11%	35	0,09%	-25,53%
aus sonstigen Gründen	163	0,39%	222	0,52%	36,20%
nachfragebedingt	250	0,60%	374	0,88%	49,60%

Von den 374 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2014 leer standen, konnten für 108 Wohnungen (Vorjahr: 62 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 266 Wohnungen (Vorjahr: 188 Wohnungen) mit einer Quote von 0,63% (Vorjahr: 0,45%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Von den 636 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 640 Einheiten) standen zum 31. Dezember 2014 86 Einheiten (Vorjahr: 90 Einheiten) mit einer Leerstandsquote von 13,52% (Vorjahr: 14,06%) leer. Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2014 betrug 6,66% (Vorjahr: 6,41%).

Die Mietausfallquote zum einen durch den Erstvermietungsprozess von insgesamt 507 Neubauwohnungen, zwei Wohngruppen, drei Gewerbeobjekten und 219 Stellplätzen verschlechterte sich leicht. 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.

Um den Wohnungsbestand der Konzerngesellschaften nachhaltig vermietbar zu halten beziehungsweise den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen, investiert der GAG-Konzern bereits seit einigen Jahren umfangreich in seinen Bestand und setzte im Geschäftsjahr sein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm fort. Im Berichtsjahr befanden sich 640 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten in der Modernisierungsdurchführung, von denen 317 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten fertig gestellt wurden. Für 2015 ist der Baubeginn für 409 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten 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 Modernisierungsanteile, TEUR 42.637 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 15 je m² Wohn-/Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 4.882 beziehungsweise zirka EUR 1 je m² Wohn-/Nutzfläche betragen die Instandhaltungskosten TEUR 47.519 (Vorjahr: TEUR 45.489) beziehungsweise zirka EUR 16 je m² Wohn-/Nutzfläche.

Der Nachfragesituation im Kölner Stadtgebiet, insbesondere nach preiswertem Wohnraum, wird der GAG-Konzern 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 507 Wohnungen, zwei Wohngruppen, drei Gewerbeeinheiten und 219 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Von den 317 fertig gestellten modernisierten Wohneinheiten waren 128 Einheiten im entmieteten Zustand, von denen teilweise Wohnungen aus dem Wohnungsbestand entfernt wurden. Im Laufe des Geschäftsjahres konnten 114 Einheiten der Neuvermietung zugeführt und in den Bestand übernommen werden.

Bestandsübergang Wohnungen	2010	2011	2012	2013	2014
Neubau*	495	529	354	231	509
Modernisierung**	793	83	50	6	114

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

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

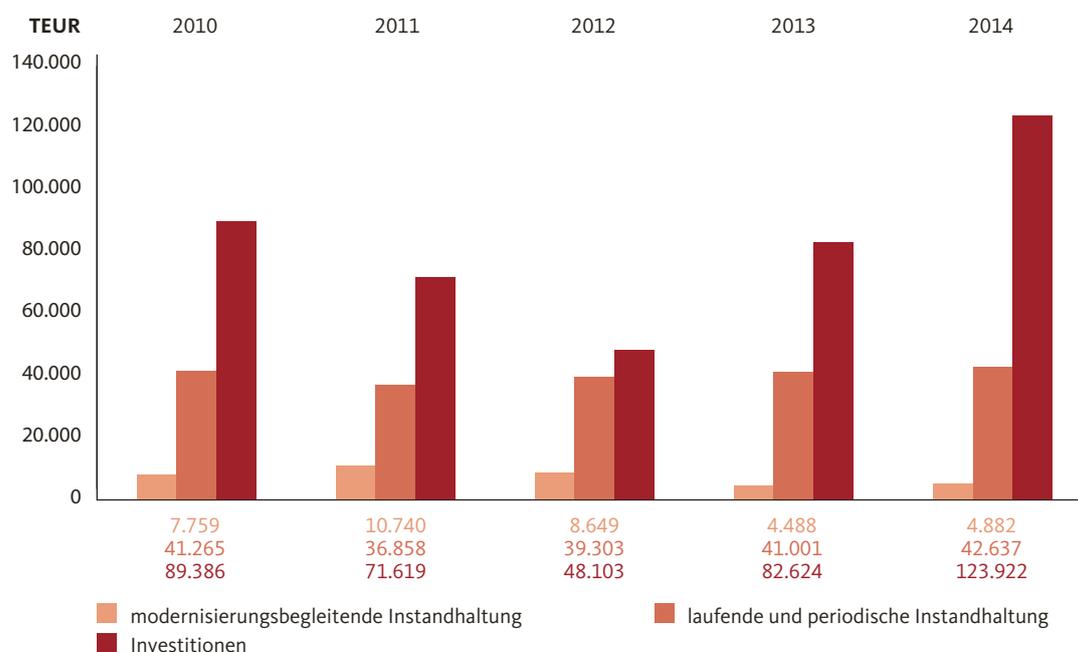
Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben des GAG-Konzerns umfassten zum Jahreswechsel 525 Wohnungen, zwei Wohngruppen, eine Kindertagesstätte, 101 Gewerbeeinheiten und 509 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. Teilweise werden die Bauvorhaben auf Grundstücken des GAG-Konzerns errichtet, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz abgerissen wird.

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

Im Berichtsjahr konnten drei bebaute Grundstücke mit einer Wohnfläche von 8.304 m² und 21.445 m² Grundstücksfläche zu einem Kaufpreis von TEUR 19.472 erworben werden, von denen bei zwei Grundstücken Abriss-/Neubau geplant ist. Des Weiteren wurden zwei unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von 16.698 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 6.611 erworben.

Insgesamt betragen 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 123.922 und lagen damit um TEUR 41.298 höher als im Vorjahr.

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



2.2.2 Bestandsverkäufe

Das im Jahr 2003 gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ trug in seinem zwölften Jahr wiederum wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Es konnten 111 Einheiten (Wohnungen) mit Kaufpreisen von TEUR 10.232 erfolgswirksam veräußert werden.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus der Privatisierung	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl Einheiten	228	182	167	191	111
Wohnfläche (m ²)	13.733	11.333	9.954	11.939	7.130
Erlöse (TEUR)	18.333	15.296	13.534	16.243	10.232
	EUR 1.335/m ²	EUR 1.350/m ²	EUR 1.360/m ²	EUR 1.361/m ²	EUR 1.435/m ²

Von den 3.856 Wohnungen im Programm wurden bis zum Ende des Berichtsjahres 2.828 Wohnungen vorzugsweise an Mieter erfolgswirksam veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 73,3% und einem

Erlös von insgesamt EUR 234 Mio. In 94% der privatisierten Objekte ist der GAG-Konzern somit nicht mehr Mehrheitseigentümer.

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: 13 Einheiten) und 13 Tiefgaragenplätze mit insgesamt 1.119,76 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 1.378,97 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 2.238 (Vorjahr: TEUR 2.638) veräußert.

2.2.3 Bauträgergeschäft

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Verträge für 19 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 5,1 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für sechs Einheiten mit einem Kaufpreisvolumen von EUR 1,6 Mio. erst nach dem Berichtszeitraum erfolgt. Die übergebenen 13 Einheiten zuzüglich der 57 Einheiten, für die vor dem Berichtszeitraum die Verträge abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Berichtszeitraum erfolgte, – insgesamt 70 Kaufverträge – sowie der Verkauf von 22 Tiefgaragenplätzen trugen mit Erlösen von EUR 21,4 Mio. erfolgswirksam zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	2010		2011		2012		2013		2014	
	Anzahl	Erlöse TEUR								
GAG	55	11.731	23	3.927	18	3.439	30	9.257	42	13.795
GBA	2	547	36	9.626	18	4.764	25	6.370	28	7.621
Summe	57	12.278	59	13.553	36	8.203	55	15.627	70	21.416

Mit der Errichtung von 41 Eigentumswohnungen sowie 45 Stellplätzen wurde im Geschäftsjahr begonnen. Des Weiteren wurden vier Maßnahmen in Köln-Merheim, Köln-Bickendorf, Köln-Sürth und Köln-Wahn mit insgesamt 68 Einfamilienhäusern, 86 Eigentumswohnungen und 154 Stellplätzen fertig gestellt.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

In der Ertragslage wird einzeln über die Segmente Immobilienbewirtschaftung, Bestandsverkäufe, Bauträger, und den Zentralbereich berichtet.

Das EBITDA aus dem **Segment Immobilienbewirtschaftung** steigerte sich um TEUR 8.431 auf TEUR 156.845 (Vorjahr: TEUR 148.414). Wesentlich beeinflusst wurde diese Ergebnisentwicklung von der im Weiteren erläuterten Umsatzerlössteigerung um TEUR 4.046 auf TEUR 303.423. Die gesamten Aufwendungen, die diesem Segment zuzuordnen sind, sanken um TEUR 1.538 auf TEUR 155.926 (Vorjahr: TEUR 157.464).

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten, als wichtigste Ertragsposition im Segment Immobilienbewirtschaftung, haben sich im Berichtsjahr im Konzern von TEUR 205.947 um TEUR 6.327 auf TEUR 212.274 erhöht. Diese Steigerung 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.

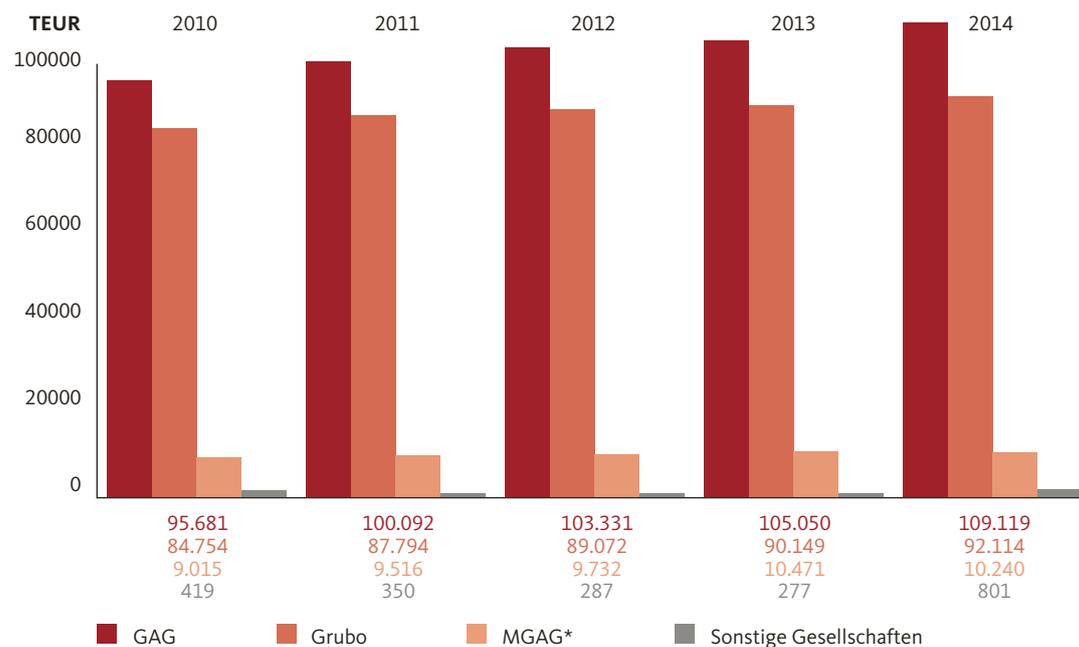
Von den Umsatzerlösen sind die gesamten Erlösschmälerungen in Höhe von TEUR 12.565 (Vorjahr: TEUR 12.649), bestehend aus Erlösschmälerungen wegen Leerstand von TEUR 6.719 (Vorjahr: TEUR 6.201), Erlösschmälerungen wegen Mietnachlässen von TEUR 4.167 (Vorjahr: TEUR 4.079) und den Erlösschmälerungen auf Betriebskostenumlagen von TEUR 1.679 (Vorjahr: TEUR 2.369), abzusetzen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen wegen einer gegenüber dem Vorjahr höheren Wertaufholung bei den Investment Properties und höheren Erträgen aus Schadenersatzleistungen von TEUR 6.502 um TEUR 2.846 auf TEUR 9.348.

Die Zuwendungen an Arbeitnehmer erhöhten sich von TEUR 16.706 um TEUR 2.230 auf TEUR 18.936. Dieser Anstieg resultierte sowohl aus Gehaltssteigerungen als auch aus der gestiegenen Anzahl an Mitarbeitern.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken von TEUR 9.451 um TEUR 4.783 auf TEUR 4.668. Der hohe Vorjahreswert resultiert im Wesentlichen aus einem Einmaleffekt im Rahmen der Übernahme der MGAG-Bestände zum 31.12.2013.

Sollmieten der Konzerngesellschaften



* Bis 2013 als GAG SG ausgewiesen

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 8.634 liegt das Segment-EBITDA um TEUR 4.548 unter dem Vorjahreswert in Höhe von TEUR 13.182. Der Rückgang ist, strategisch bedingt, ausschließlich auf eine geringere Anzahl verkaufter Wohneinheiten zurückzuführen.

Das EBITDA aus dem **Segment Bauträgergeschäft** erhöhte sich im Konzern insgesamt um TEUR 386 auf TEUR 1.413 (Vorjahr: TEUR 1.027). Im Wesentlichen resultiert die Steigerung aus höheren Umsätzen, denen auch entsprechende Aufwendungen gegenüberstehen.

Im **Segment 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 -22.425 und liegt um TEUR 904 über dem Vorjahreswert von TEUR -21.521.

Die Summe der Segmente weist ein EBITDA von TEUR 144.467 (Vorjahr: TEUR 141.103) aus.

Die gesamten **Abschreibungen** liegen mit TEUR 53.955 um TEUR 3.729 über dem Vorjahreswert von TEUR 50.226. Dabei haben sich die planmäßigen Abschreibungen, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen, um TEUR 535 von TEUR 50.206 auf TEUR 50.741 erhöht. Bei den außerplanmäßigen Abschreibungen liegt eine Erhöhung um TEUR 3.194 von TEUR 20 auf TEUR 3.214 vor. Hierbei handelt es sich um Abschreibungen auf Investment Properties. Im Wesentlichen liegt dies in höheren Abschreibungen für Abrissobjekte begründet.

Im Konzern verschlechterte sich das **Finanzergebnis** inklusive des Ergebnisses aus at Equity bewerteten Finanzanlagen um TEUR 1.459 auf TEUR 53.397 (Vorjahr: TEUR 51.938). Dies resultiert im Wesentlichen aus den um TEUR 1.126 höheren Einmalaufwendungen für vorzeitige Darlehensrückführungen.

Der tatsächliche **Steueraufwand** betrug im Geschäftsjahr TEUR 1.920 (Vorjahr: TEUR 2.125). Aus dem Aufbau der aktiven Steuerlatenzen ergab sich ein Ertrag von TEUR 5.805 (Vorjahr: TEUR 7.029). Hierzu wird auf die Erläuterungen im Anhang unter Ziffer 4.11 verwiesen. Der Konzern beendet das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis von TEUR 41.000 (Vorjahr: TEUR 43.844).

Die Zinsdeckung beläuft sich auf 24,56% (Vorjahr: 24,57%).

Eigenkapital- und Umsatzrendite	2013	2014
Konzernergebnis vor Steueraufwendungen (TEUR)	38.940	37.115
Eigenkapitalrendite (in %)	8,0	7,3
Umsatzrendite (in %)	12,3	11,4

Die folgenden Ausführungen werden als Plan-Ist-Vergleiche gegenüber den im Vorjahr gemachten Prognosen dargestellt.

Der Plan-Ist-Vergleich zeigt im Segment Immobilienbewirtschaftung eine Überschreitung der geplanten Sollmieten in Höhe von EUR 211 Mio. um EUR 1 Mio. auf. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und liegen unter anderem in einer höheren Durchsetzbarkeit von Mietänderungen.

Der geplante Instandhaltungsaufwand in Höhe von EUR 53 Mio. (davon EUR 9 Mio. für Großmodernisierung) wurde um EUR 5 Mio. unterschritten. Wesentliche Ursache hierfür sind die zeitliche Verschiebung von Großmodernisierungsmaßnahmen und eine höhere Aktivierungsfähigkeit eines Projektes.

Das Segment-EBITDA fällt mit EUR 157 um EUR 17 Mio. höher aus als geplant. Wesentlich wirken sich hier zum einen die über Plan liegenden sonstigen betrieblichen Erträge mit EUR 5 Mio. aus, die hauptsächlich aus Erträgen aus Wertaufholung aus Investment Properties entstanden sind. Des Weiteren tragen die jeweils unter Plan liegenden Materialaufwendungen mit EUR 8 Mio. (davon EUR 5 Mio. aus Instandhaltung) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit EUR 3 Mio. zur positiven EBITDA-Abweichung bei. In der Verschiebung von Abbruchmaßnahmen liegt die Planunterschreitung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen begründet.

Die Höhe der geplanten Investitionen für Neubau und Großmodernisierungen in Höhe von EUR 107 Mio. wurde mit EUR 106 Mio. nahezu erreicht. Mit einer Übergabe von 512 Mietobjekten wurden die geplanten Neubauten in Höhe von zirka 500 Mietobjekten ebenfalls erzielt. Die fertig gestellten und übergebenen 321 Modernisierungsobjekte erreichten nahezu die geplanten Übergaben in Höhe von etwa 330 Mietobjekten.

Der geplante Bestand an Mietobjekten „Wohnen“ betrug 42.436 Einheiten und wird mit 42.317 Wohnungen nahezu erreicht.

In der Planung waren Ankäufe in Höhe von EUR 5 Mio. für 50 Mietobjekte vorgesehen. Es wurden Investitionen in Höhe von EUR 16 Mio. getätigt. Die Planüberschreitung resultiert ausschließlich aus im Geschäftsjahr geleisteten Anzahlungen für 81 Mietobjekte, deren wirtschaftlicher Übergang im Folgejahr erfolgt.

Im Plan-Ist-Vergleich unterschreitet das EBITDA des Segments Bestandsverkäufe den Planwert von EUR 10 Mio. um EUR 1 Mio. Ursächlich hierfür ist die geringere Anzahl an Verkäufen insbesondere aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“. An Gesamtverkäufen waren insgesamt zirka 150 Objekte geplant, von denen 122 Verkäufe realisiert wurden.

Im Segment Bauträger fällt das EBITDA um EUR 0,3 Mio. geringer aus als geplant. Anstelle der geplanten Übergabe von 85 Objekten konnten 70 erfolgswirksame Verkäufe von Bauträgermaßnahmen getätigt werden.

Gegenüber dem Plan-EBITDA im Segment Zentralbereich in Höhe von EUR -22 Mio. liegt eine Überschreitung um EUR 1 Mio. vor. Hier wirken sich im Wesentlichen die planübersteigenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen unter anderem für fremde Dienstleistungen aus.

Die Prognosewerte für den Umsatz auf Konzernebene wurden nahezu erreicht. Die vorgenannten Einflussfaktoren führten dazu, dass das geplante Konzern EBITDA in Höhe von EUR 130 Mio. um EUR 14 Mio. deutlich überschritten wurde.

Die gesamten Abschreibungen wurden im Plan-Ist-Vergleich mit EUR 55 Mio., also insgesamt um EUR 1 Mio. geringer, nahezu erreicht.

Gegenüber der Planung von EUR -55 Mio. fällt auch das Finanzergebnis um EUR 1 Mio. geringer aus und wurde somit ebenfalls nahezu erreicht.

Damit wird das geplante Konzernergebnis von EUR 21 Mio. um EUR 20 Mio. übertroffen.

Geplant war eine Zinsdeckung von 26% gegenüber der tatsächlich erzielten von 25%.

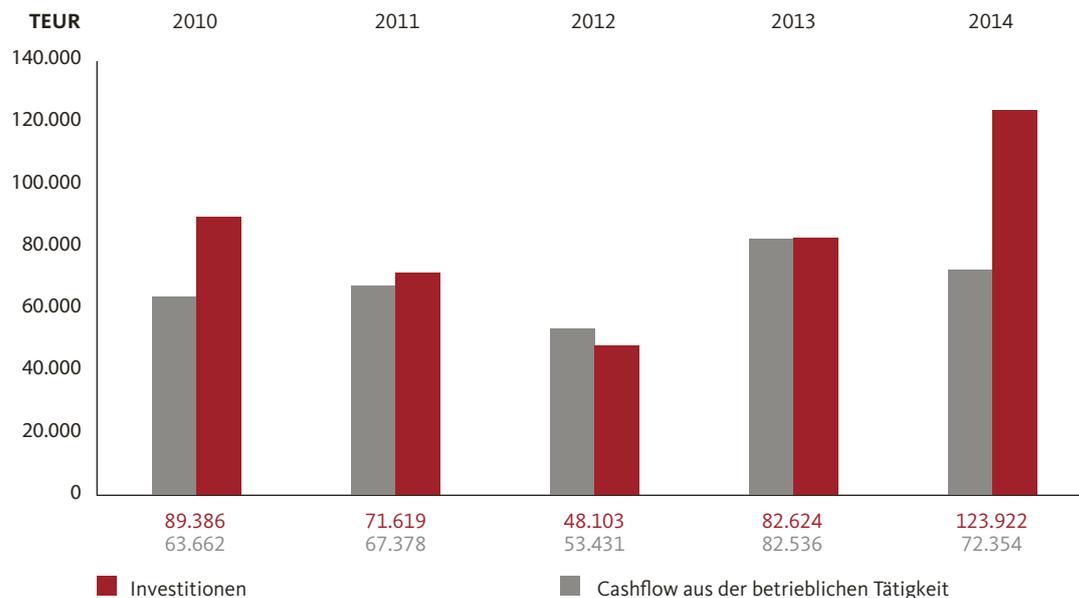
2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Ziele des Finanzmanagements bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität sowie in der Optimierung des Zinsergebnisses. Das Finanzmanagement des GAG-Konzerns umfasst 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.

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

Das langfristige Vermögen des Konzerns ist durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital stichtagsbedingt zu 93,3% gedeckt (Vorjahr: 93,2%). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug TEUR 72.354 gegenüber TEUR 82.536 im Vorjahr. Der Rückgang von TEUR 10.182 ist im Wesentlichen aus der Zunahme anderer Aktiva durch geleistete Anzahlungen entstanden. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit wird mit TEUR -111.530 ausgewiesen und fällt damit um TEUR 48.116 höher aus als im Vorjahr (TEUR -63.414). Diese Veränderung ist im Wesentlichen durch die Zunahme der Investitionen in das Sachanlagevermögen und in Investment Properties verursacht. Durch geringere Tilgungen von Darlehen und dem geringeren Erwerb eigener Anteile fällt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit TEUR 36.796 um TEUR 57.664 höher aus als im Vorjahr (TEUR -20.868). Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres lag mit TEUR 27.861 um TEUR 2.380 unter dem des Vorjahres (TEUR 30.241).

Investitionen und Cashflow

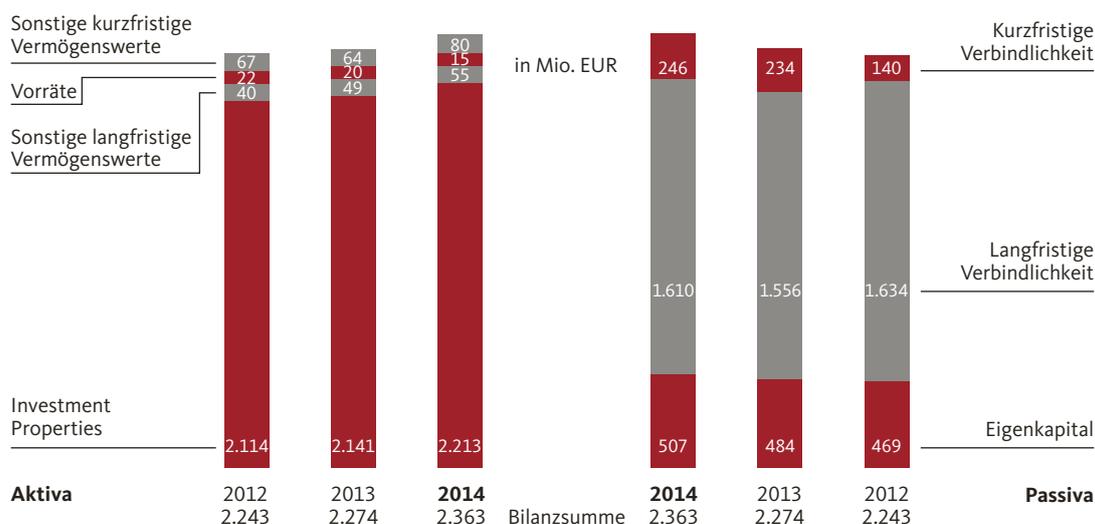


Bei weitgehend unveränderten Margenvereinbarungen konnten die wesentlichen Kurz- und Langfristkreditlinien mit mehreren Finanzierungspartnern aufrechterhalten oder ausgebaut werden und weitere Finanzierungspartner gewonnen werden, wodurch die Unabhängigkeit von einzelnen Bankenpartnern weiter gestiegen ist.

Die auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Rahmengenbedingungen niedrigen Langfristzinsen konnte der GAG-Konzern für Zinssicherungsmaßnahmen und Neuaufnahmen am Kapitalmarkt nutzen.

Im Zusammenhang mit Neuaufnahmen wurden im Berichtsjahr langfristige Zinssicherungen und Objektfinanzierungen über insgesamt TEUR 168.888 vereinbart. Es handelt sich ausschließlich um solche für langfristige Darlehensvereinbarungen am Kapitalmarkt in Höhe von TEUR 150.826 und KfW-Darlehen in Höhe von TEUR 18.062. Der durchschnittliche Zinssicherungszeitraum beträgt 20 Jahre und die Verzinsung beträgt durchschnittlich 2,66%. Die Auszahlung der Darlehen wird auf Grund einzelvertraglicher Regelungen teils erst in der Zukunft erfolgen. Kredit- oder Zinsderivate wurden nicht abgeschlossen. Darüber hinaus wurden Förderdarlehen der NRW.BANK über TEUR 3.788 vertraglich vereinbart. Zusätzlich wurden für bestehende Langfristfinanzierungen über TEUR 34.628 die im Berichtsjahr oder bis 2016 auslaufenden Zinsvereinbarungen prolongiert. Teilweise wurden hierbei konditionsbedingt die Finanzierungspartner gewechselt. Der durchschnittliche Zinssicherungszeitraum beträgt 15 Jahre und die Verzinsung beträgt durchschnittlich 2,03%.

Dem Mittelzufluss aus langfristigen Darlehensverträgen in Höhe von TEUR 172.531 stehen im Berichtszeitraum Regeltilgungen in Höhe von TEUR 36.641 und vorzeitige Rückführungen von Langfristdarlehen in Höhe von TEUR 118.258 gegenüber.

Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich in 2014 um TEUR 88.267 auf TEUR 2.362.681 (Vorjahr: TEUR 2.274.414).

Die Bilanzstruktur im Konzern wird auf der Aktivseite im Wesentlichen von Investment Properties in Höhe von TEUR 2.212.711 (Vorjahr: TEUR 2.140.501), die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, gekennzeichnet. Die Entwicklung der Investment Properties resultiert im Wesentlichen aus Investitionen aus Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Die Reduzierung der Sachanlagen um TEUR 1.601 auf TEUR 17.450 (Vorjahr: TEUR 19.051) ist im Wesentlichen durch Umgliederung eines unbebauten Grundstücks zu den Investment Properties bedingt.

Die latenten Steuern erhöhten sich aus der aktuellen Neueinschätzung der Durchsetzbarkeit von aktiven latenten Steuern auf Basis der aktuellen Wirtschaftsplanung um TEUR 7.330 auf TEUR 37.014 (Vorjahr: TEUR 29.684).

Die Vorräte haben sich um TEUR 4.939 auf TEUR 14.664 (Vorjahr: TEUR 19.603) verringert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich insgesamt um TEUR 15.585 auf TEUR 79.929 (Vorjahr: TEUR 64.344). Höhere geleistete Anzahlungen für unbebaute Grundstücke mit wirtschaftlichem Übergang im Folgejahr und ein stichtagsbedingter geringerer Bestand an flüssigen Mitteln sind im Wesentlichen die Ursache dafür.

Die Passivseite der Konzernbilanz ist durch langfristiges Fremdkapital in Höhe von TEUR 1.609.973 (Vorjahr: TEUR 1.556.621) und Eigenkapital von TEUR 506.431 (Vorjahr: TEUR 484.221) geprägt.

Das gezeichnete Kapital im Konzern betrug zum 31. Dezember 2014 unverändert TEUR 16. Im Berichtsjahr erhöhten sich die anderen Gewinnrücklagen um TEUR 31.500 auf TEUR 226.269 (Vorjahr: TEUR 194.769). Ausgehend von einem Konzernergebnis von TEUR 41.000 (Vorjahr: TEUR 43.844) unter Berücksichtigung der gezahlten Dividende für das Vorjahr von TEUR 8.183 (Vorjahr: TEUR 16.393) und des sonstigen Ergebnisses von TEUR -7.549 (Vorjahr: TEUR 1.622) sowie der anderen Gesellschaftern zustehenden Ausgleichszahlung in Höhe von TEUR 3.059 (Vorjahr: TEUR 2.114) erhöhte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 22.210 auf TEUR 506.431 (Vorjahr: TEUR 484.221).

Die langfristigen Schulden erhöhten sich insgesamt um TEUR 53.352 auf TEUR 1.609.973 (Vorjahr: TEUR 1.556.621). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern wuchsen um TEUR 71.500 auf TEUR 1.360.710 (Vorjahr: TEUR 1.289.210) an. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme neuer Langfristdarlehen.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen haben sich um TEUR 26.472 auf TEUR 191.221 (Vorjahr: TEUR 217.693) verringert. Der Grund liegt zum Großteil in der veränderten Aufnahme der geförderten Darlehen nach IFRS. Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden über den nach IFRS zusätzlich eingeplanten Zinsaufwand reduziert und durch neu valuierte Darlehen aufgebaut.

Die kurzfristigen Schulden sind insgesamt um TEUR 12.706 auf TEUR 246.277 (Vorjahr: TEUR 233.571) gestiegen. Dabei nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um TEUR 2.620 auf TEUR 147.166 (Vorjahr: TEUR 144.546) zu. Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sind um TEUR 11.211 auf TEUR 38.680 (Vorjahr: TEUR 27.469), im Wesentlichen bedingt durch Bauleistungen, gestiegen.

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage wird als wesentliche Stabilitätskennzahl die Eigenkapitalquote verwendet. Die Eigenkapitalquote beträgt 21,43% (Vorjahr: 21,29%) und liegt damit im Plan.

Die geplante Bilanzsumme von EUR 2.313 Mio. wurde um EUR 49 Mio. überschritten. Dies ist im Wesentlichen in den über den Abschreibungen liegenden Investitionen begründet. Die geplanten Investitionen in Höhe von EUR 113 wurden um EUR 11 Mio. überschritten. Des Weiteren wurden innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte Anzahlungen in Höhe von EUR 17 Mio. für Grundstücke geleistet, deren Ankaufskonkretisierung sich erst nach der Wirtschaftsplanung ergeben hat. Zusätzlich liegt eine Planabweichung in Höhe von EUR 21 Mio. bei den Zahlungsmitteln vor, die sich stichtagsbezogen durch Darlehenszugang ergab.

Die Finanz- und Vermögenslage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit gesichert.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2014 verlief insgesamt positiv.

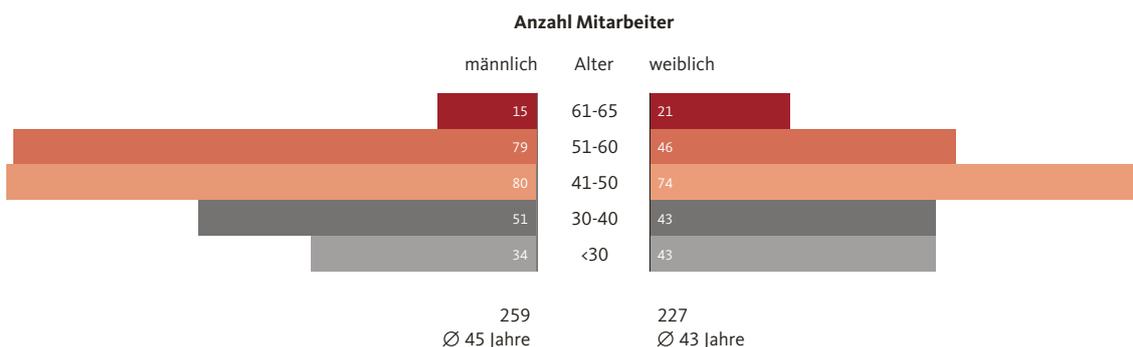
2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Personal

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

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

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



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

2.4.2 Ideen für die Umwelt

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

Abriss/Neubau

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

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

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

Neubau

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

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

Modernisierung

In der Naumannsiedlung wurde die Modernisierung des Gesamtquartiers mit der Goldfußstraße 1–11 mit 64 Wohnungen und der Goldfußstraße 13 sowie der Barbarastraße 62–66 mit 36 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten fortgeführt und in 2014 an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.

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

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

Bauträger

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

Auf dem Madausgelände in Merheim ist ein weiteres Baufeld mit 28 Einfamilienhäusern und 3.637 m² Wohnfläche fertig gestellt worden und von den Erwerberrn bezogen worden. Die Wärme- beziehungsweise Energieversorgung erfolgt durch Fernwärme aus Kraftwärmekopplung (Ersatzmaßnahme nach EEWärmeG, mit Primärenergiefaktor fp = 0,7 und damit quasi regenerativ).

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

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

Instandhaltung

Die Bestandsgebäude Mainstraße 43–65/Siegstraße 50–54 in Köln-Rodenkirchen wurden in 2014 mit insgesamt vier neuen energiesparenden Gasbrennwertkesseln ausgestattet. Die Bestandsgebäude Waldkauzweg 2 und 81 sowie Adlerstraße 16 und 18 in Köln-Rondorf wurden im Geschäftsjahr ebenfalls mit vier energiesparenden Gasbrennwertkesseln ausgestattet. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wurden 264 Wohneinheiten mit insgesamt 18.477 m² Wohnfläche mit Brennwertechnik der neuesten Generation ausgestattet.

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

Photovoltaik

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

2.4.3 Sozialmanagement

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

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

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

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

Des Weiteren hat das GAG-Konzern-Sozialmanagement zusammen mit der Fachhochschule Köln ein umfangreiches Forschungs- und Praxisprojekt gestartet, das zum Ziel hat, die Lebenssituation und Sicherheit in Wohngebieten nachhaltig zu verbessern. Damit soll das Sicherheitsgefühl der Mieter – ein elementares Grundbedürfnis – gewährleistet und dem Unternehmen Kosten durch Leerstände und Ähnliches erspart werden. In einer ersten Phase wurde die objektive Unsicherheits- und Kriminalitätsbelastung eines Wohnge-

bietet analysiert. In einem zweiten Schritt wird die Fachhochschule konkrete Handlungsempfehlungen erarbeiten, die dann in einem dritten Schritt von allen Akteuren vor Ort umgesetzt werden sollen.

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

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführung unter Punkt 1.1.

4. Risiko und Chancenbericht

4.1 System des Risiko- und Chancenmanagements im GAG-Konzern

Der GAG-Konzern 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 des GAG-Konzerns ausgerichtet.

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

Zusätzlich zur halbjährlichen Risikoberichterstattung führt der GAG-Konzern 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 4.2 bis 4.5.

4.2 Risikobericht

4.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

Bei deutlichen Veränderungen der konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft ist es grundsätzlich denkbar, dass sich auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Nachteil des GAG-Konzerns 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 der GAG-Konzern seit Jahren in seinen Wohnungsbestand, um seine Marktakzeptanz zu erhöhen. Hierbei müssen die unterschiedlichen ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

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

4.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

Für das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, der 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. Bekannte Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen –Stichwort „Mietpreisbremse“– sind entweder bereits in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt oder werden aber, bedingt durch die geringe Fluktuation, kurzfristig nicht zu wesentlichen Änderungen der Ertragskraft führen.

Der Vermietungsprozess ist strukturiert, kundennah und effektiv gestaltet. Ziel war und ist es, die Leerstandsquote zu verringern, eine schnelle Anschlussvermietung zu ermöglichen, erfolgreiche Marketingmaßnahmen zu steuern und die Konkurrenzfähigkeit am Wohnungsmarkt zu sichern. Dies wurde im Berichtsjahr bereits aktiv vorangetrieben. Die Leerstandsdauer wurde in den vergangenen Jahren zwar verkürzt und auch die Erlösschmälerungen aus Leerstand zeigen weiter rückläufige Tendenzen, die wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöhen. Allerdings führen die vielfältigen Modernisierungs- und Neubauaktivitäten und die damit verbundenen Umsetzungen und Entmietungen auch wieder zu einem geplanten leichten Anstieg der Leerstandszahlen und der Erlösschmälerungen aus Leerstand.

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

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,43 Mio. (Vorjahr: EUR 4,26 Mio.).

4.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement des GAG-Konzerns permanent beobachtet. Im Geschäftsjahr konnten wesentliche Maßnahmen zur Optimierung von Fremdkapitalkosten und Zinsänderungsrisiken umgesetzt werden. Weitere Maßnahmen, die 2015 abschließend umgesetzt werden, wurden eingeleitet.

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

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

Auf die nachhaltigen Änderungen der Finanzmarktsituation hat sich der GAG-Konzern frühzeitig durch eine umfassende Verbreiterung der Kreditgeberbasis eingestellt. Aktuell stehen dem GAG-Konzern Finanzierungspartner mit umfangreichen und kostengünstigen kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung. Die nachhaltig gestiegenen Besicherungserfordernisse für Fremdfinanzierungsmittel führen unverändert

dazu, dass insbesondere für die Finanzierungen der Neubaumaßnahmen zusätzliche Sicherheiten des Konzerns bereitgestellt werden müssen.

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

Ein ggf. mittelfristig steigendes Zinsniveau kann zu einem Rückgang der beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties und möglicherweise zu einem Anstieg des Wertminderungsaufwandes für Investment Properties führen, da der beizulegende Zeitwert auf Basis abgezinster Zahlungsströme ermittelt wird (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 insbesondere die Eigenkapitalquote mit 21,45% (Vorjahr: 21,29%) und die Zinsdeckung mit 24,56% (Vorjahr: 24,57%) beobachtet. Diese entwickeln sich im Wesentlichen wegen der hohen Investitionstätigkeit mittelfristig rückläufig. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist allerdings keine wesentliche Veränderung festzustellen. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

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

4.2.4 Allgemeine interne/externe Risiken

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

Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen werden durch einen zentralen Einkauf mittels Standardisierung und durch langfristige Rahmenverträge gesteuert.

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

Bei Rückstellungen aus Personalverpflichtungen besteht ein Bewertungsrisiko, welches sich nachteilig auf die Gesamtergebnisrechnung des GAG-Konzerns auswirken kann. Um dieses Risiko frühzeitig erkennen zu können, wird am Anfang eines Jahres ein versicherungsmathematisches Gutachten erstellt.

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

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

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

4.3 Chancenbericht

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

Die größten Chancenpotenziale sieht der GAG-Konzern im Standortfaktor sowie in dem in über 100 Jahren gewonnenen Vertrauen der Mieterschaft und in den Kölner Einwohnern. Hier werden an dem hervorragenden

den Standort Köln, der auch zukünftig stabile Nachfragepotenziale bereithält, wohnungswirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen ihre Abnehmer finden, wenn diese ökologisch, sozial und ökonomisch ausgewogen sind.

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

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

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

Für die weitere Erstellung von marktgerechten Immobilien wird neben der Entwicklung der Nachfrageseite nach wie vor das begrenzte Grundstücksangebot im Kölner Stadtbereich entscheidend sein. Nachverdichtungs- sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzerneigenen Grundstücken für das Bauprogramm werden in den kommenden Jahren auch weiterhin an Bedeutung gewinnen. Insgesamt kann damit der Wohnungsbestand des GAG-Konzerns 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.

4.4 Gesamteinschätzung

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

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

4.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem gemäß § 315

Abs. 2 Nr. 5 HGB

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

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

Die eingesetzten Finanzsysteme sind durch entsprechende Einrichtungen im EDV-Bereich gegen unbefugte Zugriffe geschützt. Es wird, soweit möglich, Standardsoftware verwendet. Ein Richtlinienwesen ist eingerichtet.

tet und wird laufend aktualisiert. Bei den rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewendet und es besteht eine prozessunabhängige Revision.

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

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

5. Prognosebericht

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

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

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2015. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie den Sollmieten regelmäßig mit relativ geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, ist insbesondere der Jahresüberschuss durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und dem relativ geringen Wert, 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 2015 ist ein Konzernergebnis von EUR 30 Mio. sowie ein EBITDA von EUR 141 Mio. geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von EUR 322 Mio., sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 16 Mio., einem Materialaufwand von EUR 146 Mio., einem Personalaufwand von EUR 35 Mio. sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 16 Mio. Die Abschreibungen sind mit EUR 56 Mio. und das Finanzergebnis ist mit EUR -53 Mio. geplant.

Der Personalaufwand ergibt sich aus einer geplanten tariflichen Steigerung sowie zusätzlichen Stellen. Die Abschreibungen bestehen im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen, die auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit weiter ansteigen. Das Finanzergebnis besteht im Wesentlichen aus Finanzierungsaufwendungen. Die Zinsdeckung wird für 2015 bei 24% erwartet.

Im Wesentlichen bedingt durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen steigt die Bilanzsumme um EUR 67 Mio. Die Eigenkapitalquote steigt bei ebenfalls steigend geplantem Eigenkapital leicht an. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW sowie Darlehen zu Marktzinsen, für die zum Teil Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind, geplant.

Das Segment Immobilienbewirtschaftung trägt mit einem geplanten EBITDA von EUR 153 Mio. zum Konzern-EBITDA bei. Dieses Ergebnis basiert auf einer geplanten Sollmiete von EUR 219 Mio. und einem Instandhaltungsaufwand von EUR 52 Mio., davon EUR 6 Mio. für Großmodernisierung. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von EUR 119 Mio. sowie die Übergabe von rund 460 neuen und etwa 380 modernisierten Mietobjekten geplant. Darüber hinaus ist im Rahmen von Neubauprojekten der Abriss von rund 250 Mietobjekten geplant. Des Weiteren sind in der Planung für den Ankauf geeigneter Objekte pauschal EUR 5 Mio. für 50 Mietobjekte vorgesehen und aus einem in 2014 getätigten Ankauf werden darüber hinaus Anfang 2015 rund 80 zusätzliche Mietobjekte in die Bewirtschaftung aufgenommen. Der geplante Bestand an Mietobjekten Wohnen beträgt Ende 2015 rund 42.500 Einheiten.

Im Segment Bestandsverkäufe ist der Verkauf von rund 140 Mietobjekten geplant, womit ein EBITDA von EUR 9 Mio. erwirtschaftet werden soll. In den Folgejahren sind diese Werte als rückläufig geplant, weil das Verkaufsportfolio nicht ausgeweitet wird.

Im Bauträger-Segment ist der erfolgswirksame Verkauf von rund 30 Objekten geplant, womit ein EBITDA von EUR 1 Mio. erwirtschaftet werden soll.

Für den Zentralbereich ist ein negatives EBITDA von EUR 23 Mio. geplant.

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

Am 30.12.2014 hat der Vorstand der GAG Immobilien AG den Widerruf der Zulassung der GAG-Vorzugsaktien mit der ISIN DE 0005863534 und der WKN 586353 zum Börsenhandel im regulierten Markt (General Standard) der Börse Düsseldorf beantragt. Gleichzeitig wurde beantragt, die GAG-Vorzugsaktien mit Wirksamwerden des Widerrufs in den Freiverkehr (Primärmarkt) der Börse Düsseldorf einzubeziehen. Der Vorstand hat hierbei gemäß § 56 Abs. 3 BörsO versichert, nach erfolgtem Wechsel in den Primärmarkt der Börse Düsseldorf innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der Widerrufsentscheidung keinen Antrag auf Widerruf der Zulassung oder Einbeziehung in den Primärmarkt einzuleiten.

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

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.

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 2014 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 gemeinsame und ressortspezifische Ziele für die Jahre 2014–2016.

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

GAG-Tantiemensystem

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

Schon in den Vorjahren ist die GAG der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex gefolgt, die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes individualisiert auszuweisen. Die individualisierte Aufstellung der in 2014 gewährten Vergütungen ist ebenfalls im Anhang enthalten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 p.a.

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

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

Köln, den 12. März 2015

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Konzernabschluss

Gesamtergebnisrechnung

Bilanz

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Kapitalflussrechnung

Anhang

Gesamtergebnisrechnung vom 01.01. bis 31.12.2014

	Anhang	2014 EUR	2013 TEUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	3.15, 4.1	300.674.765,00	296.779
aus Verkauf von Grundstücken	3.15, 4.1	21.416.254,40	17.709
aus Betreuungstätigkeit	3.15, 4.1	1.463.199,01	1.371
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.15, 4.1	1.850.841,70	1.226
		325.405.060,11	317.085
Bestandsveränderungen	4.2	6.629.886,67	-2.491
Andere aktivierte Eigenleistungen	4.3	140.871,75	0
Sonstige betriebliche Erträge	3.15, 4.4	19.416.826,47	22.480
Materialaufwand			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.5	-129.827.185,86	-128.652
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.5	-26.590.198,54	-13.205
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.5	-375.104,50	-152
		-156.792.488,90	-142.009
Zuwendungen an Arbeitnehmer			
Löhne und Gehälter	4.6	-25.215.511,60	-23.967
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.6	-8.120.658,76	-7.575
		-33.336.170,36	-31.542
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.7	-16.997.445,74	-22.420
		144.466.540,00	141.103
EBITDA			
Aufwand für planmäßige Abschreibungen	4.8	-50.740.769,37	-50.206
Wertminderungsaufwand	3.5, 4.8	-3.214.065,92	-20
		90.511.704,71	90.877
EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen)			
Ergebnis aus at Equity bewerteten Finanzanlagen	4.9	-113.500,00	-72
Finanzergebnis			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	4.10	39.848,89	12
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.10	1.142.025,94	1.087
Finanzierungsaufwendungen	4.10	-54.464.949,15	-52.964
		-53.283.074,32	-51.865
Ergebnis vor Steueraufwendungen			
		37.115.130,39	38.940
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
tatsächliche Steuern	4.11	-1.919.913,21	-2.125
latente Steuern	3.7, 4.11	5.805.223,81	7.029
		3.885.310,60	4.904
Konzernergebnis			
		41.000.440,99	43.844
Sonstiges Ergebnis			
Posten, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden			
Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste	5.11	-9.585.675,00	697
Steuereffekt hierauf		1.555.526,00	356
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können			
Veränderung des beizulegenden Zeitwertes eines Cashflow Hedge	5.19	512.192,31	580
Steuereffekt hierauf		-30.749,81	-11
		-7.548.706,50	1.622
Konzerngesamtergebnis			
		33.451.734,49	45.466
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	4.13	37.576.465,25	40.627
Minderheitsgesellschaftern zustehendes Konzernergebnis	4.12	3.423.975,74	3.218
GAG-Aktionären zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.13	29.918.688,37	42.039
Minderheitsgesellschaftern zustehendes Konzerngesamtergebnis	4.12	3.533.046,12	3.427
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie (in EUR)	4.13	2,29	2,45
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)	4.13	2,30	2,46
Dividende je Aktie (in EUR)	5.9	0,50	0,50

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	Anhang	31.12.2014 EUR	31.12.2013 TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Investment Properties			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.2, 5.1	2.061.360.749,11	2.014.781
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.2, 5.1	41.755.508,40	42.384
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.2, 5.1	69.377,65	69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.2, 5.3	14.877.969,35	1.065
Anlagen im Bau	3.2, 5.3	83.256.998,39	75.340
Bauvorbereitungskosten	3.2, 5.3	11.390.755,58	6.862
		2.212.711.358,48	2.140.501
Immaterielle Vermögenswerte	3.3, 5.2	116.495,00	133
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.4, 5.3	4.336.785,74	3.821
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.4, 5.3	389.829,78	923
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.4, 5.3	2.988.904,31	5.029
Technische Anlagen und Maschinen	3.4, 5.3	7.351.387,44	7.412
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.4, 5.3	2.382.979,36	1.866
		17.449.886,63	19.051
Finanzanlagen			
At Equity bewertete Finanzanlagen	3.6, 5.4	587.036,14	701
Sonstige Ausleihungen	3.6, 5.4	187.153,16	165
Andere Finanzanlagen	3.6, 5.4	15.450,21	15
		789.639,51	881
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Sonstige Vermögenswerte	3.6, 5.7	6.313,11	218
Latente Steuern			
	3.7, 5.5	37.014.000,00	29.684
		2.268.087.692,73	2.190.467
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.8, 5.6	3.596.019,14	3.147
Bauvorbereitungskosten	3.8, 5.6	1.096.009,85	0
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.8, 5.6	0,00	15.891
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.8, 5.6	9.934.816,34	523
Andere Vorräte	3.8, 5.6	37.507,29	41
		14.664.352,62	19.602
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Vermietung	3.6, 5.7	1.384.364,70	1.338
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.6, 5.7	801.800,00	419
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.6, 5.7	182.482,26	110
Geleistete Anzahlungen	3.6, 5.7	17.151.585,56	0
Sonstige Vermögenswerte	3.6, 5.7	32.461.728,51	32.120
Rechnungsabgrenzungsposten	5.7	86.718,37	116
		52.068.679,40	34.103
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.9, 5.8	27.860.719,89	30.241
		94.593.751,91	83.947
Bilanzsumme		2.362.681.444,64	2.274.414

Passiva

	Anhang	31.12.2014 EUR	31.12.2013 TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.9	16.729.775,00	16.730
Kapitalrücklage	5.9	153.843.913,72	153.844
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.9	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	5.9	22.864.972,93	22.865
Rücklage aus IAS 19	5.9	-19.357.653,24	-11.413
Neubewertungsrücklage Cashflow Hedge	5.9	-309.745,21	-597
Andere Gewinnrücklagen	5.9	226.268.557,22	194.769
In Treuhand gegebene eigene Aktien	5.9	-172.295,28	-186
Eigene Anteile	5.9	-11.589.391,37	-11.575
Konzernbilanzgewinn	5.9	32.608.668,75	34.715
<hr/>			
GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital	5.9	421.807.127,91	400.072
Minderheitenanteile am Eigenkapital	3.10, 5.9	84.624.026,66	84.150
Summe Eigenkapital		506.431.154,57	484.222
Fremdkapital			
Langfristige Verpflichtungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	3.12, 5.10	1.360.710.440,99	1.289.210
Rückstellung für Pensionen	3.11, 5.11	55.155.456,95	45.909
Sonstige Rückstellungen	3.14, 5.16	534.125,62	1.076
Verbindlichkeiten aus Derivaten	3.12, 5.19	573.982,50	1.086
Sonstige langfristige Verpflichtungen	3.12, 5.13	1.778.126,82	1.646
Rechnungsabgrenzungsposten	3.12, 5.17	191.220.777,64	217.693
Summe langfristige Schulden		1.609.972.910,52	1.556.620
Kurzfristige Verpflichtungen			
Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	3.10, 5.9	3.058.659,00	2.114
<hr/>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	3.12, 5.10	147.165.892,20	144.546
Erhaltene Anzahlungen	3.13, 5.14	1.276.727,80	8.467
Passivüberhang aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten	3.1, 5.12	7.093.570,81	3.931
Andere Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.12, 5.12	30.381.373,47	29.849
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.12, 5.15	38.680.225,12	27.469
Steuerrückstellungen	5.16	2.993.317,00	1.912
Sonstige Rückstellungen	3.14, 5.16	6.267.286,25	5.974
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	3.12, 5.13	908.140,73	1.179
Rechnungsabgrenzungsposten	3.12, 5.17	8.452.187,17	8.131
Summe kurzfristige Schulden		246.277.379,55	233.572
<hr/>			
Summe Fremdkapital		1.856.250.290,07	1.790.192
<hr/>			
Bilanzsumme		2.362.681.444,64	2.274.414

Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2014

	Anhang	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Rücklage aus IAS 19 EUR	Neubewertungs- rücklage Cashflow Hedge EUR	Gewinnrücklagen (ohne eigene Anteile) EUR
Stand Jahresanfang 2013		16.729.775,00	153.843.913,72	-12.476.957,01	-944.807,28	195.753.855,54
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9					
Einzug eigener Aktien	5.9					
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9					22.800.000,00
Ergebnis laufendes Jahr	5.9					
Sonstiges Ergebnis inkl. Steuern	5.9			1.063.890,07	348.252,65	
Konzerngesamtergebnis	5.9	0,00	0,00	1.063.890,07	348.252,65	0,00
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9					
Stand Jahresende 2013		16.729.775,00	153.843.913,72	-11.413.066,94	-596.554,63	218.553.855,54
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9					
Einzug eigener Aktien	5.9					0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9					31.500.000,00
Ergebnis laufendes Jahr	5.9					
Sonstiges Ergebnis inkl. Steuern	5.9			-7.944.586,30	286.809,42	
Konzerngesamtergebnis	5.9	0,00	0,00	-7.944.586,30	286.809,42	0,00
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9					
Stand Jahresende 2014		16.729.775,00	153.843.913,72	-19.357.653,24	-309.745,21	250.053.855,54

	Anhang	Eigene Anteile und in Treuhand gegebene eigene Aktien EUR	Konzernbilanz- gewinn EUR	GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital EUR	Minderheitenanteile EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2013		-213.786,65	33.281.570,85	385.973.564,17	82.836.449,62	468.810.013,79
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9		-16.392.729,20	-16.392.729,20		-16.392.729,20
Einzug eigener Aktien	5.9	-11.547.900,00		-11.547.900,00		-11.547.900,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9		-22.800.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	5.9		40.626.544,45	40.626.544,45	3.217.502,95	43.844.047,40
Sonstiges Ergebnis	5.9			1.412.142,72	209.636,97	1.621.779,69
Konzerngesamtergebnis	5.9	0,00	40.626.544,45	42.038.687,17	3.427.139,92	45.465.827,09
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9			0,00	-2.113.950,00	-2.113.950,00
Stand Jahresende 2013		-11.761.686,65	34.715.386,10	400.071.622,14	84.149.639,54	484.221.261,68
Dividendenauszahlung Vorjahr	5.9		-8.183.182,60	-8.183.182,60		-8.183.182,60
Erwerb eigener Aktien	5.9			0,00		0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.9		-31.500.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	5.9		37.576.465,25	37.576.465,25	3.423.975,74	41.000.440,99
Sonstiges Ergebnis	5.9			-7.657.776,88	109.070,38	-7.548.706,50
Konzerngesamtergebnis	5.9	0,00	37.576.465,25	29.918.688,37	3.533.046,12	33.451.734,49
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital	5.9			0,00	-3.058.659,00	-3.058.659,00
Stand Jahresende 2014		-11.761.686,65	32.608.668,75	421.807.127,91	84.624.026,66	506.431.154,57

Kapitalflussrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Anhang	2014 TEUR	2013 TEUR
Ergebnis vor Steueraufwendungen		37.115	38.940
+ Finanzergebnis		53.283	51.865
- Gezahlte Zinsen		-35.234	-34.934
+ Erhaltene Zinsen		1.182	1.100
+ Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		114	73
+ Abschreibungen		53.955	50.217
- Zuschreibungen		-3.689	-1.512
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		-9.509	-14.703
-/+ Gewinn/Verlust des atypischen stillen Gesellschafters		0	4.268
- Nicht zahlungswirksame Zuwendungen der öffentlichen Hand (s. 4.1)		-18.649	-18.490
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		1.086	1.558
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte		4.939	2.410
-/+ Zunahme/Abnahme der Kundenforderungen		-1.760	-800
-/+ Zunahme/Abnahme andere Aktiva		-16.617	617
+/- Zunahme/Abnahme der langfristigen Verpflichtungen ohne Finanzschulden		-749	-1.632
+/- Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen		294	615
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		11.560	5.570
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva		-4.128	-2.102
+/- Cashflow aus Ertragsteuern		-839	-524
I. Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	6	72.354	82.536
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens und Investment Properties		12.618	19.207
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens		12	39
- Gezahlte Zinsen aus Aktivierung		-200	-471
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-185	-18
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Investment Properties		-123.740	-82.164
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-35	-7
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	6	-111.530	-63.414
- Bezahlte Dividenden		-8.183	-16.393
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter		-2.114	-1.398
- Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Anteile		0	-11.548
+ Kreditaufnahme		217.531	211.099
- Tilgung von Darlehen		-170.438	-202.628
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6	36.796	-20.868
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)		-2.380	-1.746
+ Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 01.01.	5.8	30.241	31.987
= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 31.12.	5.8	27.861	30.241

Anhangangaben zum Konzernabschluss Geschäftsjahr 2014

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 Kreditinstituten und anderen 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
- 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 Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GAG SG	GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung
GBA	GBA Projektentwicklung GmbH Köln-Merheim
MGAG	Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH
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
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 2014 aufgestellt. Überleitungsrechnungen oder Zwischenabschlüsse waren daher nicht erforderlich. Fremdwährungen waren zum Abschlusstichtag nicht umzurechnen.

Der Konzernabschluss der GAG Immobilien AG wurde für das Jahr 2014 in Übereinstimmung mit den am Abschlusstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Im Geschäftsjahr 2014 waren die nachfolgend aufgeführten, vom IASB herausgegebenen Verlautbarungen beziehungsweise die Änderung einer Verlautbarung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

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 Beherrschung gegeben, wenn das potenzielle Mutterunternehmen die Entscheidungsgewalt auf Grund von Stimmrechten oder anderer Rechte über das potenzielle Tochterunternehmen hat, es an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Tochterunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann.

Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG.

IFRS 11 – Joint Arrangements

Mit IFRS 11 wird die Bilanzierung von gemeinsamen Vereinbarungen (Joint Arrangements) neu geregelt. Nach dem neuen Konzept ist zu entscheiden, ob eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) oder ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) vorliegt. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit liegt vor, wenn die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Verbindlichkeiten haben. Die einzelnen Rechte und Verpflichtungen werden anteilig im Konzernabschluss bilanziert. In einem Gemeinschaftsunternehmen haben die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien dagegen Rechte am Nettovermögen. Dieses Recht wird durch Anwendung der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet, das Wahlrecht zur quotalen Einbeziehung in den Konzernabschluss entfällt somit.

Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG.

IFRS 12 – Disclosure of Interests 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 GAG-Konzern ist den erweiterten Angabepflichten nachgekommen, soweit anwendbar.

Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12 – Transition Guidance

Die Änderungen beinhalten eine Klarstellung und zusätzliche Erleichterungen beim Übergang auf IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12. So werden angepasste Vergleichsinformationen lediglich für die vorhergehende Vergleichsperiode verlangt. Darüber hinaus entfällt im Zusammenhang mit Anhangangaben zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen (structured entities) die Pflicht zur Angabe von Vergleichsinformationen für Perioden, die vor der Erstanwendung von IFRS 12 liegen.

Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG.

Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27 – Investment Entities

Die Änderungen enthalten eine Begriffsdefinition für Investmentgesellschaften und nehmen derartige Gesellschaften aus dem Anwendungsbereich des IFRS 10 aus.

Investmentgesellschaften konsolidieren danach die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem IFRS-Konzernabschluss; dabei ist diese Ausnahme von den allgemeinen Grundsätzen nicht als Wahlrecht zu verstehen. Statt einer Vollkonsolidierung bewerten sie die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert und erfassen periodische Wertschwankungen im Gewinn oder Verlust.

Die Änderungen haben keine Auswirkungen für einen Konzernabschluss, der Investmentgesellschaften umfasst, sofern nicht die Konzernmutter selbst eine Investmentgesellschaft ist. Dementsprechend hat die Änderung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG.

Amendments to IAS 27 – Separate Financial Statements

Im Rahmen der Verabschiedung des IFRS 10 wurden die Regelungen für das Kontrollprinzip und die Anforderungen an die Erstellung von Konzernabschlüssen aus dem IAS 27 ausgelagert und abschließend im IFRS 10 behandelt (siehe Ausführungen zu IFRS 10). Im Ergebnis enthält IAS 27 nur noch die Regelungen zur Bilanzierung von Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in IFRS-Einzelabschlüssen.

Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG.

Amendments to IAS 28 – Investments in Associates and Joint Ventures

Im Rahmen der Verabschiedung des IFRS 11 erfolgten auch Anpassungen an IAS 28. IAS 28 regelt – wie bislang auch – die Anwendung der Equity-Methode. Allerdings wurde der Anwendungsbereich durch die Verabschiedung des IFRS 11 erheblich erweitert, da nunmehr nicht nur Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, sondern auch an Gemeinschaftsunternehmen (siehe IFRS 11) nach der Equity-Methode bewertet werden müssen. Die Anwendung der quotalen Konsolidierung für Gemeinschaftsunternehmen ist mithin entfallen.

Eine weitere Änderung betrifft die Bilanzierung nach IFRS 5, wenn nur ein Teil eines Anteils an einem assoziierten Unternehmen oder an einem Joint Venture zum Verkauf bestimmt ist: Auf den zu veräußernden Anteil ist IFRS 5 anzuwenden, während der übrige (zurückzubehaltende) Anteil bis zur Veräußerung des erstgenannten Anteils weiterhin nach der Equity-Methode zu bilanzieren ist.

Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG.

Amendments to IAS 32 – 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.

Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GAG.

Amendment to IAS 36 – Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets

Im Zuge einer Folgeänderung aus IFRS 13 war eine neue Pflichtangabe zum Goodwill-Impairment-Test nach IAS 36 für 2013 eingeführt worden: Es war der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anzugeben, unabhängig davon, ob tatsächlich eine Wertminderung vorgenommen wurde. Da diese Anhangangabe unbeabsichtigt eingeführt worden war, wurde sie mit diesem Amendment aus Mai 2013 für 2014 wieder gestrichen.

Andererseits ergeben sich aus diesem Amendment nunmehr zusätzliche Angaben, wenn eine Wertminderung tatsächlich vorgenommen wurde und der erzielbare Betrag auf Basis eines beizulegenden Zeitwerts ermittelt wurde.

Der GAG-Konzern ist den Angabepflichten entsprechend dem Amendment nachgekommen, soweit anwendbar.

Amendment to IAS 39 – Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting

Infolge dieser Änderung bleiben Derivate trotz einer Novation eines Sicherungsinstruments auf eine zentrale Gegenpartei infolge gesetzlicher Anforderungen unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert.

Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der GAG.

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

Am 30. Dezember 2014 hat der Vorstand der GAG Immobilien AG den Widerruf der Zulassung der GAG-Vorzugsaktien mit der ISIN DE 0005863534 und der WKN 586353 zum Börsenhandel im regulierten Markt (General Standard) der Börse Düsseldorf beantragt. Dadurch wird voraussichtlich zukünftig die Verpflichtung einer Berichterstattung nach IFRS entfallen (siehe auch Textziffer 5.9).

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 12. März 2015 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

Der Konzern bilanziert Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Geschäfts- oder Firmenwerte sind hierbei nicht entstanden.

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, ab dem die Beherrschung beginnt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

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

Tochterunternehmen

Der GAG-Konzern umfasst zum 31. Dezember 2014 die folgenden in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen und Beteiligungsverhältnisse:

Konsolidierungsmethode		Gezeichnetes Kapital 2014	Gezeichnetes Kapital 2013	Beteiligung	bei	Ergebnis 2014	Ergebnis 2013
		TEUR	TEUR	%		TEUR	TEUR
GAG		16.730	16.730				
Grubo	Vollkonsolidierung	92.000	92.000	62	GAG	11.780	9.953
GBA	Vollkonsolidierung	100	100	90	GAG	-90	13
				10	Grubo		
GAG SG	Vollkonsolidierung	25	25	100	GAG	-545	-953
mk	Equity-Methode	2.100	2.100	25	Grubo	-114	-290
MGAG	Vollkonsolidierung	25	26	100	GAG	823	7

Alle vorgenannten Unternehmen haben ihren Sitz in Köln.

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.

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	2014	2014	2013	2013
	%	Stückaktien	%	Stückaktien
Stadt Köln	88,21	14.756.630,00	88,21	14.756.630,00
Treuhänder (Mieteraktien)*	2,10	350.533,00	2,27	379.237,00
Ernst-Cassel-Stiftung	4,16	696.280,00	4,16	696.280,00
Eigene Aktien	2,27	380.496,00	2,10	351.792,00
Sonstige Aktionäre	3,26	545.836,00	3,26	545.836,00
Grundkapital GAG	100,00	16.729.775,00	100,00	16.729.775

* Der Stand der Mieteraktien und der Aktien im Besitz der GAG entsprechen den Eigentumsrechten an den Aktien. Es kann durch verzögerte Umschreibungen zu Abweichungen mit dem Bestand im Aktienregister kommen.

Der fiktive Nennwert der Anteile wird unter Ziffer 5.9 weiter erläutert. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung 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

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 (unverändert zum Vorjahr):

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 2014 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. Ermessensausübungen, 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/Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern (Ziffer 5.5)
- den Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte (Ziffer 5.7)
- der Bewertung der Darlehensverbindlichkeiten/passiven Rechnungsabgrenzungsposten (Ziffern 5.10 und 5.17)

Wesentlichste Ermessensausübung mit Einfluss auf den Konzernabschluss ist die Wahl der Anschaffungskostenmethode für die Bilanzierung der Investment Properties.

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

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:

	2014	2013
Eigenkapital (TEUR)	506.431	484.221
Bilanzsumme (TEUR)	2.362.681	2.274.414
Eigenkapitalquote (%)	21,4	21,3

Der GAG-Konzern unterliegt keinen externen Kapitalerfordernissen.

Im Berichtsjahr handelt es sich bei Fremdkapitalaufnahmen im Wesentlichen um zinssubventionierte Wohnungsbaudarlehen des Landes NRW, zinssubventionierte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und um Kapitalmarktdarlehen mit einer mindestens zehnjährigen Zinssicherung. Der Zins für Fremdkapital lag hierbei im Berichtszeitraum erneut auf niedrigem Niveau.

Zur weiteren Verbreiterung der Finanzierungsbasis der GAG-Unternehmensgruppe konnten einzelne Bankverbindungen wesentlich intensiviert werden und es konnte wiederum ein neuer Finanzierungspartner gewonnen werden.

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

Die Liquiditätssteuerung für die Unternehmensgruppe erfolgt auf Basis einer rollierenden Zwölf-Monats- und einer fünfjährigen Finanzplanung.

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 4.5.

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 und der Bautätigkeit zuzuordnen sind. 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. Nachträgliche Ausgaben werden nur aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der mit den Ausgaben verbundene wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird.

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 IFRS 13 und den internationalen Bewertungsstandards wird eine Bewertung je Gebäude durch Abzinsung der zu erwartenden zukünftigen Einzahlungsüberschüsse nach der DCF-Methode vorgenommen. Alle Investment Properties sind der Stufe 3 im Sinne des IFRS 13.93 (b) zuzuordnen. 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 2013 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 herbeigeführte Erlösschmälerung ist (z. B. bei Entmietung für Modernisierungsvorhaben). Die Erlösschmälerung setzt sich aus objektgenauen Leerständen und Mietpreinsnählüssen 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 2014 auf 2,44% (Vorjahr: 2,95%) 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 zum 31. Dezember 2014 3,92% (Vorjahr: 4,19%).

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% (Individualsoftware, 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 Vermögenswert 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 Zahlungsströmen 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; so wird 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 Vermögenswerts/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 bestimmaren 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 den korrespondierenden Steuerwerten gebildet. Aktive latente Steuern entstehen, wenn die Aktiva in der IFRS-Bilanz geringer bewertet wurden als die korrespondierenden Steuerwerte. Analog resultieren aktive latente Steuern auch aus höheren IFRS-Bilanzpassiva im Vergleich zum Steuerwert.

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 Minderheitengesellschafter 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.

Die leistungsorientierte Pensionsverpflichtung wird jährlich von einem unabhängigen Gutachter berechnet. Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen, Defined Benefit Obligation) 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 erfolgen 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 der Zinsverbilligung 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 substanziiell betroffenen Bilanz-/GuV-Position ausgewiesen.

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 3.12 und 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 Lieferungen und Leistungen 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 im Konzernverbund 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 der Zinsverbilligung 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

Die Umsatzerlöse differenzieren sich wie folgt:

	2014 EUR	2013 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	300.674.765,00	296.778.746,40
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	21.416.254,40	17.708.563,97
Übrige Umsatzerlöse	3.314.040,71	2.597.690,44
Gesamt	325.405.060,11	317.085.000,81

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2014 EUR	2013 EUR
Sollmieten	212.274.083,27	205.947.330,97
Erlöse aus Umlagen	76.876.706,83	79.197.087,32
Zwischensumme	289.150.790,10	285.144.418,29
abzüglich Erlösschmälerungen	-12.565.283,31	-12.649.647,52
Aufwendungsbeihilfen und -zuschüsse der Stadt Köln	134.320,00	159.609,00
Mietererstattungen aus weiterbelasteten Instandhaltungskosten	1.024.552,57	996.606,14
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag der Stadt Köln	3.281.729,18	3.599.891,66
Zuwendungen der öffentlichen Hand	18.649.164,00	18.489.928,23
Übrige Umsatzerlöse	999.492,46	1.037.940,60
Gesamt	300.674.765,00	296.778.746,40

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

4.2 Bestandsveränderungen

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 TEUR 141 Architektenleistungen als Zugang der Investment Properties aktiviert. In Vorjahren wurden diese extern eingekauft.

4.4 Sonstige betriebliche Erträge

	2014 EUR	2013 EUR
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	9.518.757,60	14.708.392,02
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	4.717.572,03	3.996.852,88
Erträge aus Wertaufholungen	3.689.182,62	1.512.001,25
Übrige sonstige Erträge	1.491.314,22	2.263.128,54
Sonstige betriebliche Erträge	19.416.826,47	22.480.374,69

Bei den Erträgen aus Wertaufholungen handelt es sich um Zuschreibungen von Investment Properties, die in Vorjahren wertgemindert wurden. Da der erzielbare Betrag auf Grund von Änderungen der Bewertungsparameter gestiegen ist, ist der Grund für die Wertminderung ganz oder teilweise entfallen.

4.5 Materialaufwand

	2014 EUR	2013 EUR
Betriebskosten	52.760.337,46	51.234.205,58
Heizkosten	16.278.816,35	18.390.856,31
Hausgelder WEG	2.659.245,66	3.464.145,94
Gesamte Betriebskosten	71.698.399,47	73.089.207,83
Instandhaltungskosten		
Periodische Instandhaltung	14.505.772,00	15.298.152,78
Laufende Instandhaltung	20.606.410,75	19.371.876,15
Modernisierungskosten	4.881.907,58	4.487.980,50
Durch Versicherungsschäden angefallene Kosten	4.722.377,63	3.960.413,75
Schönheitsreparaturen	2.802.339,57	2.370.422,38
Gesamte Instandhaltungskosten	47.518.807,53	45.488.845,56
Übrige Aufwendungen		
Pachtaufwendungen	1.365.393,99	1.103.093,73
Grundsteuer	7.642.033,37	7.531.097,85
Sonstige Aufwendungen	1.602.551,50	1.439.361,44
Gesamte übrige Aufwendungen	10.609.978,86	10.073.553,02
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	129.827.185,86	128.651.606,41
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	26.590.198,54	13.205.174,89
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	375.104,50	152.406,89
Gesamter Materialaufwand	156.792.488,90	142.009.188,19

Dem erhöhten Aufwand für Verkaufsgrundstücke stehen erhöhte Erträge aus Bestandsveränderung und erhöhte Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gegenüber.

4.6 Zuwendungen an Arbeitnehmer

	2014 EUR	2013 EUR
Löhne, Gehälter und Bezüge	25.215.511,60	23.966.574,66
Aufwendungen für Altersversorgung	3.834.455,23	3.530.075,92
Soziale Abgaben	4.286.203,53	4.045.004,74
	33.336.170,36	31.541.655,32

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten folgenden Pensionsaufwand:

	2014 EUR	2013 EUR
Laufender Dienstzeitaufwand	524.006	519.222
Zinsaufwand	1.392.401	1.335.289
Gesamtaufwand der Periode	1.916.407	1.854.511

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) (vgl. Ziffer 5.11).

Im Konzernverbund der GAG waren zum 31. Dezember 2014 insgesamt 470 (Vorjahr: 449) Mitarbeiter(innen) beschäftigt, davon sind 371 (Vorjahr: 352) kaufmännische Angestellte und 99 (Vorjahr: 97) gewerbliche. Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter(innen) 460 (Vorjahr: 448), aufgeteilt in Angestellte (362, Vorjahr: 348) und gewerbliche Arbeitnehmer(innen) (98, Vorjahr: 100). Hierin sind 70 (Vorjahr: 63) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 14 (Vorjahr: elf) Auszubildende beschäftigt.

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2014 EUR	2013 EUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.434.866,85	1.764.324,54
Prüfungs- und Beratungskosten, Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	3.988.349,67	3.312.286,52
Abbruchkosten	1.207.004,81	827.899,55
Vertriebskosten für Bestandsgrundstücke	2.058.764,23	3.671.881,06
Externe Datenverarbeitungskosten	2.314.906,80	1.603.920,05
Raumkosten, Sachversicherung und Reparaturen der Büroeinrichtung	426.438,88	437.863,90
Gewinnanteil stiller Gesellschafter	0,00	4.267.937,81
Verschiedene Aufwendungen	5.567.114,50	6.533.903,57
Gesamt	16.997.445,74	22.420.017,00

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 wurde die Sale-and-lease-back-Konstruktion mit der MGAG KG beendet. Daher sinkt der Aufwand Gewinnanteil stiller Gesellschafter im Berichtsjahr auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 4.268).

Im Berichtsjahr wurden TEUR 2.134 (Vorjahr: 1.834) 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:

	2014 EUR	2013 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	201.562,05	1.091.752,24
Abschreibungen auf Investment Properties und Sachanlagen		
Gebäude	49.276.261,81	47.939.581,16
Technische Anlagen und Maschinen	501.477,54	487.039,24
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	761.467,97	687.448,79
Gesamte planmäßige Abschreibungen	50.740.769,37	50.205.821,43

Wertminderungsaufwand

Im Berichtsjahr entstand ein Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 3.214 (Vorjahr: TEUR 20). Buchwerte von Abrissobjekten werden zum Abrisszeitpunkt mit EUR 0 angesetzt. Dies führte im laufenden Jahr zu Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 802 (Vorjahr: TEUR 0). Zudem wurden die Buchwerte von zukünftigen Abrissobjekten wertgemindert. Dies führte im laufenden Jahr zu Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 2.388. Wertberichtigungen auf die Buchwerte von Bestandsobjekten, die im Rahmen eines Impairmenttests vorgenommen wurden, sind wie im Vorjahr nicht erfolgt. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Maßnahmen, die nicht zur Durchführung gelangen, sind im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 24 erfolgt (Vorjahr: TEUR 11). Wertaufholungen auf wertgeminderte Investment Properties wurden in Höhe von TEUR 3.230 (Vorjahr: TEUR 1.512) vorgenommen vgl. Ziffer 4.4.

Wie im Vorjahr wurden auf die Buchwerte von Betriebs- und Geschäftsausstattung keine Wertminderungen vorgenommen.

Ebenso wurden im Bereich des Umlaufvermögens wie im Vorjahr keine Abschreibungen vorgenommen.

4.9 Ergebnis aus at Equity bewerteten Finanzanlagen

Da zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung keine Istzahlen der mk vorlagen, wurde das Ergebnis 2014 aus der mk-Wirtschaftsplanung zugrunde gelegt. Demnach resultiert aus der Beteiligung an der mk ein Verlust von EUR 113.500 (Vorjahr: EUR 72.501,98).

4.10 Finanzergebnis

	2014 EUR	2013 EUR
Zinserträge aus Arbeitgeberdarlehen	39.768,89	12.228,76
Dividenden aus Geschäftsanteilen an Genossenschaften	80,00	210,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderer Finanzanlagen	39.848,89	12.438,76
Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten	733.118,04	786.553,73
Zinserträge aus Mietrückständen	4.097,46	4.689,22
Zinserträge aus Mietkautionen der Mieter	297.015,56	288.267,26
Übrige Zinserträge	107.794,88	7.752,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.142.025,94	1.087.262,86
Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens	51.862.129,72	52.181.654,52
Sonstiger Zinsaufwand für Verbindlichkeiten Kreditinstitute	1.959.710,31	277.182,14
Zinsaufwand für Mietkautionen der Mieter	311.241,54	324.217,05
Sonstige Zinsaufwendungen	331.867,58	181.335,47
Finanzierungsaufwendungen	54.464.949,15	52.964.389,18
Finanzergebnis	-53.283.074,32	-51.864.687,56

Durch geplante vorzeitige Darlehensrückführungen entstand im laufenden Jahr ein außerordentlicher Aufzinsungsaufwand in Höhe von TEUR 1.143 (Vorjahr: TEUR 0). Dies trug maßgeblich dazu bei, dass sich das Finanzergebnis um TEUR 1.418 auf TEUR -53.283 (Vorjahr: TEUR -51.865) verschlechterte. Die Darlehensverbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere durch erfolgte Grundstücksankäufe und die Bautätigkeit. Der damit einhergehend erhöhte Zinsaufwand konnte durch die vorgenommenen und umgesetzten Optimierungen im Darlehensbestand größtenteils aufgefangen werden.

4.11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

	2014 EUR	2013 EUR
Tatsächliche Steuern	-1.919.913,21	-2.124.597,67
Latente Steuern auf temporäre Differenzen	3.485.223,81	5.860.643,54
Latente Steuern auf Verlustvorträge	2.320.000,00	1.168.000,00
Effektive Ertragsteuern	3.885.310,60	4.904.045,87

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:

	2014	2013
	EUR	EUR
Steuersatz des Unternehmens	32,40%	32,40%
Ergebnis vor Ertragsteuern	37.115.130,39	38.940.001,53
Erwartete Ertragsteuern	12.025.302,25	12.616.560,50
Zuschreibung/Vornahme einer Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern	-2.984.870,96	-7.028.643,54
Steuerminderung durch in Vorperioden nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen	-5.697.261,08	-7.502.721,21
Gewerbesteuerliche Modifikationen	-1.630.009,89	393.392,28
Kürzung Gewinnanteile	0,00	-31,52
Hinzurechnung nicht abziehbarer Betriebsausgaben	17.064,72	96.428,82
Steuerminderung durch in Vorperioden nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	-4.792.343,60	-2.917.984,02
Steuern für Vorjahre	-83.974,01	-587,09
Sonstige Steuereffekte	-739.218,03	-560.460,09
Effektive Ertragsteuern	-3.885.310,60	-4.904.045,87

Der Ertrag aus der Erhöhung der aktiven latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 5.805 (Vorjahr: TEUR 7.029). 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 Minderheitsgesellschaften

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

4.13 Ergebnis je Aktie

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	2014	2013
	EUR	EUR
GAG-Aktionären zustehendes Konzernergebnis	37.576.465,25	40.626.544,45
davon den Vorzugsaktionären zuzurechnendes Konzernergebnis	16.141.360,90	17.668.991,82
davon den Stammaktionären zuzurechnendes Konzernergebnis	21.435.104,35	22.957.552,63
Durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Vorzugsaktien	7.017.983	7.182.517
Durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien	9.360.000	9.360.000
	16.377.983	16.542.517
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Stammaktie (in EUR)	2,29	2,45
unverwässertes und verwässertes Konzernergebnis je Vorzugsaktie (in EUR)	2,30	2,46

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

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

	2014	2013
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	300.674.765,00	296.778.746,40
Sonstige betriebliche Erträge	15.234.867,26	19.712.235,73
Aufwendungen für Immobilienbewirtschaftung	130.353.485,86	128.651.606,41
Laufende Abschreibungen	49.156.858,91	47.814.330,49
Wertminderungen	3.214.065,92	11.341,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.512.640,11	9.241.792,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	392.428,40	301.280,60
Finanzierungsaufwendungen	52.173.371,26	52.505.871,57
Sonstige betriebliche Erträge aus Investment Properties		
Erträge aus dem Abgang von Investment Properties	9.518.757,60	14.708.392,02
Versicherungserstattungen des Berichtsjahres	4.717.572,03	3.996.852,88
Übrige sonstige Erträge	998.265,14	1.006.990,83
	15.234.594,77	19.712.235,73

Eine Aufteilung der Erträge und Aufwendungen auf vermietete und nicht vermietete Einheiten ist zu vernachlässigen, da im Konzern nur 0,88% (Vorjahr: 0,60%) Wohnungen zum Jahreswechsel nachfragebedingt 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 200.130 (Vorjahr: TEUR 194.556).

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 121.971 (Vorjahr: TEUR 82.138). Übertragungen aus dem Bestand der Vorräte in den Bestand der Investment Properties wurden in diesem Jahr nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0). Übertragungen aus den Investment Properties in den Bestand der Vorräte wurden in diesem Jahr ebenfalls nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0). 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 2014 nicht vor. Zum Stichtag bestehen Bauverpflichtungen aus diversen Grundstückskaufverträgen. Das sich hieraus ergebende Investitionsvolumen beträgt rund EUR 113 Mio.

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 200 (Vorjahr: TEUR 471) enthalten. Es handelt sich hierbei um Zinsen aus objektspezifischen Fremdfinanzierungen, die zwischen 0,6% und 2,7% betragen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus den Verkäufen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“, sonstige Bestandsveräußerungen und Abbrüche von Beständen.

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 haben die Investment Properties einen beizulegenden Zeitwert von EUR 4,63 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,16 Mrd.). Der Berechnung liegt ein Rechnungszinsfuß von 3,92% (Vorjahr: 4,21%) 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 keine Veräußerungen von subventionierten Mietobjekten während der Laufzeit der Fördermittel gegeben.

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2014
	01.01.2014	Neuzugänge	Nachträgliche Aktivierungen	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investment Properties						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.735.183.860,27	44.635.245,00	1.875.901,20	5.950.338,51	50.506.045,46	2.826.250.713,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.164.289,46	1,00	4.796,95	0,00	944.675,49	56.113.762,90
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	69.377,65	0,00	0,00	0,00	0,00	69.377,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.070.381,44	5.994.145,96	5.208.808,10	0,00	2.610.265,73	14.883.601,23
Anlagen im Bau*	75.340.281,42	50.073.876,07	6.392.996,65	0,00	-48.550.155,75	83.256.998,39
Bauvorbereitungskosten	6.874.142,20	7.288.002,59	497.452,71	0,00	-3.232.742,09	11.426.855,41
	2.873.702.332,44	107.991.270,62	13.979.955,61	5.950.338,51	2.278.088,84	2.992.001.309,00
Immaterielle Vermögenswerte	6.217.210,16	185.384,05	0,00	0,00	0,00	6.402.594,21
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.053.582,55	0,00	655,05	5.165,47	706.682,34	5.755.754,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.511.580,17	0,00	0,00	0,00	-944.675,49	566.904,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.029.000,00	0,00	0,00	0,00	-2.040.095,69	2.988.904,31
Technische Anlagen und Maschinen	10.051.541,21	440.759,84	0,00	5.954,18	0,00	10.486.346,87
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.228.834,22	1.369.646,05	0,00	1.219.463,36	0,00	6.379.016,91
	27.874.538,15	1.810.405,89	655,05	1.230.583,01	-2.278.088,84	26.176.927,24
Finanzanlagen						
At Equity bewertete Finanzanlagen	700.536,14	0,00	0,00	113.500,00	0,00	587.036,14
Sonstige Ausleihungen	164.806,04	34.738,81	0,00	12.391,69	0,00	187.153,16
Andere Finanzanlagen	37.073,71	0,00	0,00	44,05	0,00	37.029,66
	902.415,89	34.738,81	0,00	125.935,74	0,00	811.218,96
Anlagevermögen	2.908.696.496,64	110.021.799,37	13.980.610,66	7.306.857,26	0,00	3.025.392.049,41

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

01.01.2014	Abschreibungen					Buchwerte		
	Laufende Abschreibungen	Wertminderungen	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
720.403.347,85	47.998.982,44	3.189.769,75	3.689.182,42	2.935.978,99	-76.974,32	764.889.964,31	2.061.360.749,11	2.014.780.512,42
12.780.634,60	1.157.876,47	0,00	0,00	0,00	419.743,43	14.358.254,50	41.755.508,40	42.383.654,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.377,65	69.377,65
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	14.877.969,35	1.064.749,56
0,20	0,00	0,00	0,20	0,00	0,00	0,00	83.256.998,39	75.340.281,22
11.803,66	0,00	24.296,17	0,00	0,00	0,00	36.099,83	11.390.755,58	6.862.338,54
733.201.418,19	49.156.858,91	3.214.065,92	3.689.182,62	2.935.978,99	342.769,11	779.289.950,52	2.212.711.358,48	2.140.500.914,25
6.084.537,16	201.562,05	0,00	0,00	0,00	0,00	6.286.099,21	116.495,00	132.673,00
1.232.376,27	111.545,84	0,00	0,00	1.927,70	76.974,32	1.418.968,73	4.336.785,74	3.821.206,28
588.961,27	7.857,06	0,00	0,00	0,00	-419.743,43	177.074,90	389.829,78	922.618,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.988.904,31	5.029.000,00
2.639.436,07	501.477,54	0,00	0,00	5.954,18	0,00	3.134.959,43	7.351.387,44	7.412.105,14
4.363.120,28	761.467,97	0,00	0,00	1.128.550,70	0,00	3.996.037,55	2.382.979,36	1.865.713,94
8.823.893,89	1.382.348,41	0,00	0,00	1.136.432,58	-342.769,11	8.727.040,61	17.449.886,63	19.050.644,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	587.036,14	700.536,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.153,16	164.806,04
21.579,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.579,45	15.450,21	15.494,26
21.579,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.579,45	789.639,51	880.836,44
748.131.428,69	50.740.769,37	3.214.065,92	3.689.182,62	4.072.411,57	0,00	794.324.669,79	2.231.067.379,62	2.160.565.067,95

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2013
	01.01.2013	Neuzugänge	Nachträgliche Aktivierungen	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investment Properties						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.705.967.383,13	17.983.739,78	3.944.416,56	6.969.619,86	14.257.940,66	2.735.183.860,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.169.962,24	1.595.590,73	9.593,15	0,00	1.389.143,34	55.164.289,46
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	69.377,65	0,00	0,00	0,00	0,00	69.377,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.294.810,37	1.008.955,24	0,00	0,00	-6.233.384,17	1.070.381,44
Anlagen im Bau*	31.673.170,59	45.914.789,13	2.098.934,21	0,00	-4.346.612,51	75.340.281,42
Bauvorbereitungskosten	7.533.935,11	4.518.805,81	33.801,61	6.720,76	-5.205.679,57	6.874.142,20
	2.803.708.639,09	71.021.880,69	6.086.745,53	6.976.340,62	-138.592,25	2.873.702.332,44
Immaterielle Vermögenswerte						
	6.199.135,92	18.074,24	0,00	0,00	0,00	6.217.210,16
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.910.106,87	0,00	17.138,14	12.254,71	138.592,25	5.053.582,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.511.580,17	0,00	0,00	0,00	0,00	1.511.580,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	5.029.000,00	0,00	0,00	0,00	5.029.000,00
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	6.019.666,90	450.851,16	0,00	241.683,84	0,00	6.228.834,22
	22.492.895,15	5.479.851,16	17.138,14	253.938,55	138.592,25	27.874.538,15
Finanzanlagen						
At Equity bewertete Finanzanlagen	773.038,12	0,00	0,00	72.501,98	0,00	700.536,14
Sonstige Ausleihungen	197.284,84	6.519,32	0,00	38.998,12	0,00	164.806,04
Andere Finanzanlagen	37.073,71	0,00	0,00	0,00	0,00	37.073,71
	1.007.396,67	6.519,32	0,00	111.500,10	0,00	902.415,89
Anlagevermögen	2.833.408.066,83	76.526.325,41	6.103.883,67	7.341.779,27	0,00	2.908.696.496,64

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

01.01.2013	Laufende Abschreibungen	Abschreibungen				Umbuchungen	Buchwerte		31.12.2012
		Wertminderungen	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2013		31.12.2013		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
677.876.832,73	46.669.068,72	0,00	1.511.699,39	2.472.940,09	-157.914,12	720.403.347,85	2.014.780.512,42	2.028.090.550,40	
11.584.893,53	1.145.261,77	0,00	0,00	0,00	50.479,30	12.780.634,60	42.383.654,86	40.585.068,71	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.377,65	69.377,65	
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	1.064.749,56	6.289.178,49	
0,98	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,78	0,20	75.340.281,22	31.673.169,61	
7.182,66	0,00	11.341,76	0,00	6.720,76	0,00	11.803,66	6.862.338,54	7.526.752,45	
689.474.541,78	47.814.330,49	11.341,76	1.511.699,39	2.479.660,85	-107.435,60	733.201.418,19	2.140.500.914,25	2.114.234.097,31	
4.992.784,92	1.091.752,24	0,00	0,00	0,00	0,00	6.084.537,16	132.673,00	1.206.351,00	
1.030.137,61	99.384,89	0,00	0,00	4.581,83	107.435,60	1.232.376,27	3.821.206,28	3.879.969,26	
563.095,49	25.865,78	0,00	0,00	0,00	0,00	588.961,27	922.618,90	948.484,68	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.029.000,00	0,00	
2.152.698,69	487.039,24	0,00	301,86	0,00	0,00	2.639.436,07	7.412.105,14	7.898.842,52	
3.917.355,33	687.448,79	0,00	0,00	241.683,84	0,00	4.363.120,28	1.865.713,94	2.102.311,57	
7.663.287,12	1.299.738,70	0,00	301,86	246.265,67	107.435,60	8.823.893,89	19.050.644,26	14.829.608,03	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700.536,14	773.038,12	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.806,04	197.284,84	
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	880.836,44	985.817,22	
702.152.193,27	50.205.821,43	11.341,76	1.512.001,25	2.725.926,52	0,00	748.131.428,69	2.160.565.067,95	2.131.255.873,56	

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 in Höhe von TEUR 1.810 handelt es sich um diverse Betriebs- und Geschäftsausstattung. Im laufenden Jahr wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0).

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

	2014 EUR	2013 EUR
Beteiligung an modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	587.036,14	700.536,14
Sonstige Ausleihungen (ausschließlich Arbeitgeberdarlehen)	187.153,16	164.806,04
Andere Finanzanlagen (siehe Aufstellung weiter unten)	15.450,21	15.494,26
	789.639,51	880.836,44

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.

Zu den fehlenden Informationen des Geschäftsjahres 2014 der mk verweisen wir auf Textziffer 4.9.

	2013 TEUR
Umsatz	891
Verlust	-290
	31.12.2013
	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	308
Kurzfristige Vermögenswerte	6.351
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3.856

Bei der Gesellschaft bestehen keine Beschränkungen der Ausschüttungsfähigkeit.

21 größtenteils 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.

Der sich für das Geschäftsjahr 2014 ergebende Aufzinsungsbetrag von TEUR 35 (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.

	2014 EUR	2013 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 AG	0	44,05
	15.450,21	15.494,26

5.5 Aktive latente Steuern

	2014 TEUR	2013 TEUR
Latente Steuern auf temporäre Differenzen	32.422	27.412
Latente Steuern auf Verlustvorträge	4.592	2.272
Summe	37.014	29.684

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 81.841 (Vorjahr: TEUR 84.051).

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 32.422 (Vorjahr: TEUR 27.412).

Entwicklung der temporären Steuerlatenzen	2014 TEUR	2013 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Investment Properties	94.030	97.602
Sachanlagen	61	76
Finanzanlagen	42	80
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	13	28
Eigene Anteile	20	13
Sonderposten mit Rücklageanteil	-21.480	-20.044
Langfristige Verpflichtungen		
Rückstellung für Pensionen	9.048	6.133
Verbindlichkeiten aus Derivaten	91	172
Kurzfristige Verpflichtungen		
Sonstige Rückstellungen	-59	-57
Sonstige kurzfristige Verpflichtung	75	48
	81.841	84.051

Auf körperschaft- und gewerbsteuerliche 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 4.592 (Vorjahr: TEUR 2.272).

Entwicklung der steuerlichen Verlustvorträge	2014	2013
	TEUR	TEUR
Körperschaftsteuer		
steuerliche Verlustvorträge insgesamt	56.795	66.338
steuerliche Verlustvorträge, für die eine Steuerlatenz gebildet wurde	23.652	11.224
steuerliche Verlustvorträge, für die keine Steuerlatenz gebildet wurde	33.143	55.114
Gewerbsteuer		
steuerliche Verlustvorträge insgesamt	64.334	70.144
steuerliche Verlustvorträge, für die eine Steuerlatenz gebildet wurde	5.152	3.004
steuerliche Verlustvorträge, für die keine Steuerlatenz gebildet wurde	59.182	67.140
Entwicklung der temporären Differenzen		
	2014	2013
	TEUR	TEUR
Körperschaftsteuer		
abzugsfähige temporäre Differenzen	211.350	220.819
abzugsfähige temporäre Differenzen, für die eine Steuerlatenz gebildet wurde	107.491	98.914
abzugsfähige temporäre Differenzen, für die keine Steuerlatenz gebildet wurde	103.859	121.905
Gewerbsteuer		
abzugsfähige temporäre Differenzen	291.852	296.153
abzugsfähige temporäre Differenzen, für die eine Steuerlatenz gebildet wurde	93.000	70.987
abzugsfähige temporäre Differenzen, für die keine Steuerlatenz gebildet wurde	198.852	225.166

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

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.

In der Berichtsperiode wurden Vorräte im Wert von TEUR 19.960 (Vorjahr: TEUR 15.696) als Aufwand erfasst, Wertberichtigungen auf Vorräte wurden nicht vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0). Der Buchwert der zum Nettoveräußerungswert angesetzten Vorräte beträgt TEUR 126 (Vorjahr: TEUR 225). Zuschreibungen auf wertberichtigte Vorräte wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen.

5.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	EUR	EUR	bis 1 Jahr	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	1.384.364,70	1.337.782,88	1.384.364,70	1.337.782,88	0,00	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	801.800,00	418.707,33	801.800,00	418.707,33	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	182.482,26	110.400,38	182.482,26	110.400,38	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	17.151.585,56	0,00	17.151.585,56	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögenswerte	32.468.041,62	32.338.039,82	32.461.728,51	32.120.233,44	6.313,11	217.806,38
Rechnungsabgrenzungsposten	86.718,37	115.626,71	86.718,37	115.626,71	0,00	0,00
	52.074.992,51	34.320.557,12	52.068.679,40	34.102.750,74	6.313,11	217.806,38

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	EUR	EUR
Forderungen an die Stadt Köln	398.201,77	390.676,63
Forderungen an Versicherungen aus Schadensfällen (Erstattungen)	388.082,05	326.692,45
Forderungen an Wohnungseigentümergeinschaften	2.573.598,72	2.486.928,90
Sparbücher Mietkautionen	27.575.129,35	26.870.827,03
Übrige	1.670.529,73	2.439.499,61
Summe	32.605.541,62	32.514.624,62
Wertberichtigungen	-137.500,00	-176.584,80
Gesamt	32.468.041,62	32.338.039,82

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 0 (Vorjahr: TEUR 230).

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) 2014	Bruttobetrag	überfällig und nicht wertberichtigt	überfällig und wertberichtigt	Wertberichtigung	Nettobetrag	Wertminderungsaufwand
Forderung aus Vermietung	5.790.528,66	0,00	5.683.560,14	-4.406.163,96	1.384.364,70	1.257.889,88
Forderung aus Grundstücksverkäufen	875.327,06	0,00	73.527,06	-73.527,06	801.800,00	0,00
Forderung aus Betreuungstätigkeit und sonst. Vermögenswerte	5.210.394,53	0,00	175.401,58	-135.000,00	5.075.394,53	176.976,97
Summe	11.876.250,25	0,00	5.932.488,78	-4.614.691,02	7.261.559,23	1.434.866,85

Forderungen (EUR) 2013	Bruttobetrag	überfällig und nicht wertberichtigt	überfällig und wertberichtigt	Wertberichtigung	Nettobetrag	Wertminderungsaufwand
Forderung aus Vermietung	5.785.900,62	0,00	5.683.560,14	-4.448.117,74	1.337.782,88	1.110.645,21
Forderung aus Grundstücksverkäufen	475.114,13	0,00	56.406,80	-56.406,80	418.707,33	0,00
Forderung aus Betreuungstätigkeit und sonst. Vermögenswerte	5.754.197,97	0,00	175.401,58	-176.584,80	5.577.613,17	653.679,33
Summe	12.015.212,72	0,00	5.915.368,52	-4.681.109,34	7.334.103,38	1.764.324,54

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

Die liquiden Mittel in Höhe von TEUR 27.861 (Vorjahr: TEUR 30.241) setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	27.733.787,89	30.136.650,82
Kassenbestände	126.932,00	104.385,17
	27.860.719,89	30.241.035,99

Eine Verzinsung der Kontokorrentguthaben zum Stichtag erfolgt in unterschiedlicher Höhe zwischen 0,00% und 0,4%.

5.9 Eigenkapital

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).

Das gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 16.729.775,00 zum 31.12.2014 setzt sich 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

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 586353) zugelassen und werden im Freiverkehr an verschiedenen anderen Börsen gehandelt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Die Vorzugsaktien gewähren ein Vorrecht auf eine Dividende von 6,0% 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 1,0% 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 eingezahlt. 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 42,00 zum 1. Januar 2014 bei einer unterjährigen Spitze von bis zu EUR 74,40 auf einen Jahresschlusskurs von EUR 54,00 zum 31. Dezember 2014.

Die ordentliche Hauptversammlung 2014 fand am 18. Juni 2014 in Köln statt. Es waren zirka 95,75% des stimmberechtigten Kapitals vertreten. Die Aktionäre stimmten den Beschlussvorschlägen mit sehr großer Mehrheit zu.

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

Nach deutschem Aktienrecht entscheidet die Hauptversammlung über die Verwendung des im HGB-Jahresabschluss der GAG ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Bilanzgewinn des Jahres 2014 beträgt TEUR 18.604 (Vorjahr: TEUR 23.587). Der Vorstand schlägt vor, diesen wie folgt zu verwenden:

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

Aus der vorgeschlagenen Dividendenzahlung ergibt sich keine Steuerbelastung.

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien sowie die Einstellungen nach § 237 Abs. 5 AktG und beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 153.844.

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 Modernisierung von Außenanlagen aus den freien Rücklagen.

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

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage zur Deckung zukünftiger Instandhaltungskosten	22.864.972,93	22.864.972,93
Rücklage aus IAS 19	-19.357.653,24	-11.413.066,94
Neubewertungsrücklage Cashflow Hedge aus einem Swap-Geschäft	-309.745,21	-596.554,63
Andere Gewinnrücklagen		
Freie Rücklagen	201.359.074,50	169.859.074,50
Rücklage für Modernisierung des Hausbesitzes	6.135.502,57	6.135.502,57
Rücklage für Mietausfallwagnis	3.067.751,29	3.067.751,29
Rücklage für die Modernisierung von Außenanlagen	306.775,13	306.775,13
Konsolidierung Pensionsrückstellungen 31.12.1997 (GAG-einheitliche Bewertung)	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
zuzüglich nachträglicher Anschaffungskosten	-425.000,00	-425.000,00
Verrechnung Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung		
Firmenwert GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung	-14.094,85	-14.094,85
IFRS 1 Umstellungseffekte	14.961.488,95	14.961.488,95
Summe Andere Gewinnrücklagen	226.268.557,22	194.768.557,22
In Treuhand gegebene eigene Aktien	-172.295,28	-186.406,93
Eigene Anteile	-11.589.391,37	-11.575.279,72
Summe Gewinnrücklagen	218.624.770,44	194.782.547,32

Die Entwicklung des Konzernbilanzgewinns gibt die folgende Übersicht wieder:

	2014	2013
	EUR	EUR
Vortrag	34.715.386,10	33.281.570,85
Dividendenausschüttung	-8.183.182,60	-16.392.729,20
Konzernergebnis	41.000.440,99	43.844.047,40
Minderheitsgesellschaftern zustehendes Konzernergebnis	-3.423.975,74	-3.217.502,95
Einstellung in Gewinnrücklagen (freie Rücklagen)	-31.500.000,00	-22.800.000,00
	32.608.668,75	34.715.386,10

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

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

5.10 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

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

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 19.34 wie ein beitragsorientierter Plan bilan-

ziert. Die laufenden Beitragszahlungen von TEUR 1.677 (Vorjahr: TEUR 1.648) 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 31.12.2013 betrug der Kapitaldeckungsgrad erster Ordnung 31,7%. Bei der Berechnung wird ein Rechnungszins in Höhe von 3,25% zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor zur Berechnung des Kapitaldeckungsgrades zweiter Ordnung wird seit dem Jahr 2012 kapitalmarktorientiert ermittelt und beträgt 3,75% (Vorjahr: 3,75%). Der Kapitaldeckungsgrad zweiter Ordnung betrug zum 31.12.2013 34,4% (Vorjahr: 32,6%). Es wird erwartet, dass die Werte zum 31.12.2014, 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 2014 betrug die Zahl der aktiv Versicherten in der ZVK 37.450 (Vorjahr: 36.647), darunter waren 438 (Vorjahr: 403) Mitarbeiter der GAG. Die Zahl der beitragsfrei Versicherten betrug insgesamt 35.457 (Vorjahr: 34.752), darunter waren 310 (Vorjahr: 311) ehemalige Mitarbeiter der GAG. Im Jahr 2015 wird die GAG voraussichtlich TEUR 2.057 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 19.8 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	2014	2013
Abzinsungsfaktor	1,83%	3,11%
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 15,5 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	2014 EUR	2013 EUR
DBO (Anwartschaftsbarwert) 01.01.	45.908.920	46.992.743
Current Service Costs (laufender Dienstzeitaufwand)	524.006	519.222
Interest (Zinsaufwand)	1.392.401	1.335.289
Rentenzahlungen	-2.255.545	-2.241.631
Versicherungsmathematischer Verlust (Vorjahr: Gewinn)	9.585.675	-696.703
DBO (Anwartschaftsbarwert) 31.12.	55.155.457	45.908.920
davon gegenüber aktiven Anwärtern	19.705.348	14.754.853
davon gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern	1.768.186	1.291.074
davon gegenüber Rentnern und Hinterbliebenen	33.681.923	29.862.993
davon unverfallbar	55.155.457	45.908.920
Aus den Pensionsverpflichtungen ergeben sich voraussichtlich folgende Zahlungen in den nächsten 10 Jahren	23.443.694	23.121.378
davon innerhalb der nächsten 12 Monate	2.282.037	2.274.351

Der versicherungsmathematische Verlust in Höhe von TEUR 9.586 (Vorjahr: TEUR 697 Gewinn) resultiert aus der Änderung finanzieller Annahmen in Höhe von TEUR 9.279 Verlust (Vorjahr: TEUR 21 Gewinn) sowie aus erwartungsbedingten Anpassungen in Höhe von TEUR 306 Verlust (Vorjahr: TEUR 676 Gewinn).

Die DBO unterliegt zum 31.12.2014 folgenden Sensitivitäten:

Größe	%-Satz Änderung	DBO neu EUR	Änderung DBO (%)	Änderung DBO EUR
Rechnungszins	0,25%	53.114.475	-3,70%	-2.040.982
Rententrend	0,25%	55.516.264	0,65%	360.807
Gehaltstrend	0,25%	56.883.055	3,13%	1.727.598
Rechnungszins	-0,25%	57.325.694	3,93%	2.170.237
Rententrend	-0,25%	54.803.999	-0,64%	-351.458
Gehaltstrend	-0,25%	53.482.561	-3,03%	-1.672.896

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	2014	2013	2012	2011	2010
Barwert DBO	55.155.457	45.908.920	46.992.743	38.311.817	35.755.649
erfahrungsbedingte Anpassungen	306.231	-675.830	486.862	1.223.182	-1.195.267

Die voraussichtliche Pensionszahlung in 2015 beträgt TEUR 2.282.

5.12 Verbindlichkeiten aus Vermietung

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

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
Kautionen inkl. Treuhandverbindlichkeiten	27.575.129,35	26.870.827,03
Verbindlichkeiten aus noch abzurechnenden Betriebskosten	7.093.570,81	3.930.576,85
Sonstige Verbindlichkeiten	2.806.244,12	2.978.500,60
	37.474.944,28	33.779.904,48
davon Treuhandverbindlichkeiten	27.575.129,35	26.870.827,03

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.

5.13 Sonstige Verpflichtungen

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

Zu den kurzfristigen Verpflichtungen zählen die Verbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden.

5.14 Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen betragen TEUR 1.277 (Vorjahr: TEUR 8.467). 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 genannte 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.

	2014 EUR	2013 EUR
Bauleistungen	28.953.345,28	12.855.973,31
Instandhaltungsarbeiten	2.044.277,11	1.180.413,27
Betriebskosten	2.994.968,77	3.733.443,91
Verbindlichkeiten aus laufender Rechnung	33.992.591,16	17.769.830,49
Einbehaltene Garantiebeträge/Sicherheitseinbehalte	2.056.078,53	2.010.617,64
Sächliche Aufwendungen	545.999,65	556.747,32
Grundstückskäufe	0,00	5.029.000,00
Sonstige Lieferungen und Leistungen	2.085.555,78	2.102.519,07
Verbindlichkeiten aus sonstiger Rechnung	4.687.383,96	9.698.884,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.680.225,12	27.468.714,52

5.16 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Steuerrückstellungen	Stand 01.01.2014 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2014 EUR
Gewerbesteuer	1.360.800,00	0,00	-84.000,00	533.147,00	1.809.947,00
Körperschaftsteuer	475.460,00	0,00	0,00	707.910,00	1.183.370,00
Rückstellung gemäß § 37b EStG	76.000,00	-76.000,00	0,00	0,00	0,00
	1.912.260,00	-76.000,00	-84.000,00	1.241.057,00	2.993.317,00

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen	Stand 01.01.2014 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Aufzinsung EUR	Abzinsung EUR	Stand 31.12.2014 EUR
Bauträgergeschäft	2.294.267,23	509.623,89	-158.427,69	0,00	0,00	-2.580,41	2.642.883,02
„Mieter werden Eigentümer“	1.306.900,00	45.217,00	-57.317,00	0,00	0,00	0,00	1.294.800,00
Brandschutzmaßnahmen	1.003.584,55	0,00	-201.231,05	-700.000,00	16.415,45	0,00	118.768,95
Trinkwasserverordnung	118.000,00	0,00	-87.525,14	-30.474,86	0,00	0,00	0,00
Personal	289.999,00	367.260,00	-38.761,00	0,00	13.025,00	0,00	631.523,00
Kosten der Jahresabschlusserstellung, -prüfung, Offenlegung, Steuererklärungs- prozess, Rechts- und Beratungskosten	315.371,80	426.500,00	-240.306,25	-17.028,65	0,00	0,00	484.536,90
Prozessrisiken	1.366.400,00	386.000,00	-95.047,22	-375.452,78	0,00	0,00	1.281.900,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	355.000,00	55.000,00	-70.000,00	0,00	7.000,00	0,00	347.000,00
	7.049.522,58	1.789.600,89	-948.615,35	-1.122.956,29	36.440,45	-2.580,41	6.801.411,87

Von den sonstigen Rückstellungen sind TEUR 534 (Vorjahr: TEUR 1.076) langfristig. Es handelt sich um Rückstellungen für zukünftige Betriebsprüfungen, 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 Gesamtojekt aus, soweit diese auf die bereits verkauften Einheiten entfallen.

Personal

	Stand 01.01.2014	Zuführung	Inanspruch- nahme	Aufzinsung	Auflösung	Stand 31.12.2014
Personalrückstellungen	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Beihilfen an ehemalige Vorstandsmitglieder	162.709	0	-38.761	6.994	0	130.942
Andere Personalrückstellungen	127.290	367.260	0	6.031	0	500.581
Gesamt	289.999	367.260	-38.761	13.025	0	631.523

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 erfolgten 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.

	2014 EUR	2013 EUR
Barwert abgegrenzter Zinsvorteil Förderdarlehen	194.925.739,58	220.715.109,32
Mieten Januar des Folgejahres	2.829.036,05	3.066.031,09
Vorausbezahlte Mietzuschüsse	308.647,18	332.852,02
Vorausbezahlte Baukostenzuschüsse	1.609.542,00	1.710.120,00
	199.672.964,81	225.824.112,43

5.18 Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die Buchwerte sowie deren Auswirkung auf die Gesamtergebnisrechnung der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach IAS 39 haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Bilanz 2014 EUR	Bilanz 2013 EUR	GuV 2014 EUR	GuV 2013 EUR
Finanzielle Vermögenswerte				
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	187.153,16	164.806,04	39.768,89	12.228,76
Kredite und Forderungen	62.697.408,47	64.422.332,67	-295.421,32	-677.061,68
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	15.450,21	15.494,26	80,00	210,00
Summe finanzielle Vermö- gswerte	62.900.011,84	64.602.632,97	-255.572,43	-664.622,92
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1.589.776.429,14	1.499.944.746,23	-54.432.558,48	-52.863.185,87
Zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	573.982,50	1.086.174,81	0,00	0,00
Summe finanzielle Verbind- lichkeiten	1.590.350.411,64	1.501.030.921,04	-54.432.558,48	-52.863.185,87

Bei den Krediten und Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente. 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.

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 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 1.435 (Vorjahr: TEUR 1.764) enthalten.

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 13.72
	2014 EUR	2013 EUR	2014 EUR	2013 EUR	
Sonstige Ausleihungen (Arbeitsdarlehen)	187.153,16	164.806,04	187.153,16	164.806,04	Stufe 3
Andere Finanzanlagen	15.450,21	15.494,26	15.450,21	15.494,26	Stufe 3
Sonstige Vermögenswerte	6.313,11	217.806,38	6.313,11	217.806,38	Stufe 3
Forderungen aus Vermietung	1.384.364,70	1.337.782,88	1.384.364,70	1.337.782,88	Stufe 3
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	801.800,00	418.707,33	801.800,00	418.707,33	Stufe 3
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	182.482,26	110.400,38	182.482,26	110.400,38	Stufe 3
Forderungen aus anderen LuL	0,00	0,00	0,00	0,00	Stufe 3
Sonstige Vermögenswerte	32.461.728,51	32.096.599,71	32.461.728,51	32.096.599,71	Stufe 3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27.860.719,89	30.241.035,99	27.860.719,89	30.241.035,99	Stufe 1
Summe Finanzinstrumente Aktiva	62.900.011,84	64.602.632,97	62.900.011,84	64.602.632,97	
Verbindlichkeiten Kreditinstitute und andere Kreditgeber	1.507.876.333,19	1.433.756.701,30	1.718.967.130,82	1.482.972.939,27	Stufe 2
Ausgleichszahlung außenstehende Gesellschafter	3.058.659,00	2.113.950,00	3.058.659,00	2.113.950,00	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.474.944,28	33.779.904,48	37.474.944,28	33.779.904,48	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus LuL	38.680.225,12	27.468.714,52	38.680.225,12	27.468.714,52	Stufe 3
Sonstige Verpflichtungen, Übrige >1J	1.778.126,82	1.646.079,04	1.778.126,82	1.646.079,04	Stufe 3
Sonstige Verpflichtungen, Übrige <1J	908.140,73	1.179.396,89	908.140,73	1.179.396,89	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Derivaten	573.982,50	1.086.174,81	573.982,50	1.086.174,81	Stufe 2
Summe Finanzinstrumente Passiva	1.590.350.411,64	1.501.030.921,04	1.801.441.209,27	1.550.247.159,01	

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 (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. 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:	2014 EUR	2013 EUR
Langfristige Vermögenswerte		
Sonstige Ausleihungen	187.153,16	164.806,04
Andere Finanzanlagen	15.450,21	15.494,26
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.313,11	217.806,38
Summe langfristige Verpflichtungen	208.916,48	398.106,68
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Vermietung	1.384.364,70	1.337.782,88
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	801.800,00	418.707,33
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	182.482,26	110.400,38
Sonstige Vermögenswerte	32.461.728,51	32.096.599,71
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27.860.719,89	30.241.035,99
Summe kurzfristige Vermögenswerte	62.691.095,36	64.204.526,29
Summe finanzielle Vermögenswerte	62.900.011,84	64.602.632,97

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:

Langfristige Verpflichtungen

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	1.360.710.440,99	1.289.210.439,31
Verbindlichkeiten aus Derivaten	573.982,50	1.086.174,81
Übrige Verbindlichkeiten	1.778.126,82	1.646.079,04
Summe langfristige Verpflichtungen	1.363.062.550,31	1.291.942.693,16

Kurzfristige Verpflichtungen

Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	3.058.659,00	2.113.950,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	147.165.892,20	144.546.261,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.474.944,28	33.779.904,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.680.225,12	27.468.714,52
Übrige Verbindlichkeiten	908.140,73	1.179.396,89
Summe kurzfristige Verpflichtungen	227.287.861,33	209.088.227,88

Summe finanzielle Verbindlichkeiten

1.590.350.411,64 **1.501.030.921,04**

Im Folgenden werden die finanziellen Verbindlichkeiten nach Fälligkeit dargestellt:

Verbindlichkeiten 31.12.2014 (EUR)	Buchwert	Nominalwert	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute und andere Kreditgeber	1.507.876.333,19	1.597.769.831,75	45.866.857,68	216.728.600,56	1.335.174.373,51
Verbindlichkeiten aus Derivaten	573.982,50	573.982,50	573.982,50	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.474.944,28	37.474.944,28	37.474.944,28	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.680.225,12	38.680.225,12	38.680.225,12	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	5.744.926,55	5.744.926,55	3.966.799,73	1.778.126,82	0,00
Summe	1.590.350.411,64	1.680.243.910,20	126.562.809,31	218.506.727,38	1.335.174.373,51

Verbindlichkeiten 31.12.2013 (EUR)	Buchwert	Nominalwert	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute und andere Kreditgeber	1.433.756.701,30	1.580.137.327,27	70.540.904,71	183.130.812,53	1.326.465.610,03
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1.086.174,81	1.086.174,81	0,00	1.086.174,81	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.779.904,48	33.779.904,48	33.779.904,48	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.468.714,52	27.468.714,52	27.468.714,52	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	4.939.425,93	4.939.425,93	3.293.346,89	1.646.079,04	0,00
Summe	1.501.030.921,04	1.647.411.547,01	135.082.870,60	185.863.066,38	1.326.465.610,03

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden vorzeitig abgelöst, wenn vertragsrechtliche Möglichkeiten der GAG bestehen, insgesamt eine Verbesserung des Finanzergebnisses zu erreichen (siehe auch Ziffer 4.10). Ein signifikant früherer Mittelabfluss kann entstehen, wenn die GAG Darlehen vorzeitig ablöst, um niedrigere Marktzinsen zu nutzen. 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 revolvinges 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 574. 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 Ver-

bindlichkeit im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 512 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 Ergebnis vor Steueraufwendungen indirekt abgeleitet.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind gezahlte Dividenden von TEUR 8.183 (Vorjahr: TEUR 16.393) 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 Segment „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.

Segmentbericht 2014 (TEUR)	Immobilien- bewirtschaftung	Bauträger	Bestands- verkäufe	Zentralbereich	Überleitung	Summe
Umsatzerlöse	303.423	22.530	0	3.038	-3.585	325.405
Bestandsveränderungen	0	6.630	0	0	0	6.630
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	141	141
Sonstige betriebliche Erträge	9.348	126	9.510	433	0	19.417
Materialaufwand	-132.322	-27.360	-37	-6	2.933	-156.792
Zuwendungen an Arbeitnehmer	-18.936	-633	0	-13.767	0	-33.336
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.668	121	-840	-12.122	511	-16.997
EBITDA	156.845	1.413	8.634	-22.425	0	144.467

Segmentbericht 2013 (TEUR)	Immobilien- bewirtschaftung	Bauträger	Bestands- verkäufe	Zentralbereich	Überleitung	Summe
Umsatzerlöse	299.376	17.804	0	3.022	-3.117	317.085
Bestandsveränderungen	0	-2.491	0	0	0	-2.491
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	6.502	271	14.709	999	0	22.480
Materialaufwand	-131.308	-13.628	-103	-87	3.117	-142.009
Zuwendungen an Arbeitnehmer	-16.706	-613	-253	-13.969	0	-31.542
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.451	-314	-1.170	-11.485	0	-22.420
EBITDA	148.414	1.028	13.182	-21.521	0	141.103

Auf Grund von Anpassungen in der internen Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger erfolgte die konsequente Anpassung der Segmentberichterstattung an die neue interne Berichterstattung. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst. Eine wesentlich veränderte Aussage der Segmentberichterstattung ist hiermit nicht verbunden. Ebenso wurde die Segmentzuordnung nicht verändert.

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 3.305 (Vorjahr: TEUR 4.057) 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 (2015)	1.913
fällig zwischen 1 und 5 Jahren (2016–2019)	5.183
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2020)	0
	7.096

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 66.529 (Vorjahr: TEUR 72.223). 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 drei 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	2014 EUR	2013 EUR
Bilanz		
Forderungen aus Vermietung		
Stadt Köln aus rückständiger Miete und Umlagen, für die die Stadt Köln auf Grund von Belegungsrechten haftet	501.103,60	447.809,62
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen an die Stadt Köln aus Gewährleistungsverpflichtungen	398.201,77	390.676,63
davon fällig innerhalb der nächsten 12 Monate	398.201,77	390.676,63
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern		
Ungesicherte Darlehen der Stadt Köln	46.747.674,29	47.521.418,55
GuV		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Stadt Köln	134.320,00	159.609,00
Erträge aus Belegungsrechtsvertrag Stadt Köln	3.281.729,18	3.599.891,66
Finanzierungsaufwendungen		
Zinszuschuss der Stadt für städtisches Sonderprogramm	680.231,97	752.778,30
Sonstige Angaben		
Darlehen, die durch Bürgschaften der Stadt Köln gesichert sind		
- gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	634.185.847,46	644.451.756,53
Dividendenzahlungen		
- von der GAG	7.378.315,00	14.756.630,00
- von der Grubo	2.113.950,00	1.398.400,00

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 verursachter Instandhaltungsaufwendungen.

Transaktionen mit Tochterunternehmen (Vorjahr: einschließlich der MGAG KG 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 GAG um die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes belaufen sich im Geschäftsjahr 2014 auf TEUR 978 (Vorjahr: TEUR 893). Zu der detaillierten und individualisierten Aufgliederung der Gesamtbezüge des Vorstandes verweisen wir auf die Ausführungen im Vergütungsbericht in Abschnitt 7 des Lageberichtes.

Im Berichtsjahr erhielten frühere Mitglieder des Vorstandes Gesamtbezüge von TEUR 623 (Vorjahr: TEUR 602).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstandes und ihren Hinterbliebenen sind mit TEUR 10.894 (Vorjahr: TEUR 9.926) zurückgestellt.

An Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr insgesamt EUR 75.057,50 (Vorjahr: EUR 71.760,00) an Bezügen gezahlt, in diesen Zahlungen sind die Sitzungsgelder sowie sonstige Aufwandsentschädigungen enthalten:

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

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

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

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 2014 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 350.700 (Vorjahr: EUR 375.600). Für sonstige Beratungsleistungen sind Aufwendungen in Höhe von EUR 41.250 (Vorjahr: EUR 12.063) angefallen. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind in diesem Jahr Aufwendungen in Höhe von EUR 27.300 (Vorjahr: EUR 31.500) angefallen. Die Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen betragen EUR 51.485 (Vorjahr: EUR 272.461).

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 20.

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

Stellv. Vorsitzender im Aufsichtsrat Flughafen Köln/Bonn GmbH

Mitglied im Aufsichtsrat der GWG Rhein-Erft

Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH

Mitglied im Verwaltungsrat des Bau- und Liegenschaftsbetriebs des Landes NRW

Mitglied im Aufsichtsrat Häfen und Güterverkehr Köln AG

Mitglied im Aufsichtsrat der RheinCargo GmbH & Co. KG

Stellv. Mitglied im Rundfunkrat des WDR

Barbara Moritz

1. stellv. Vorsitzende, Lehrerin, pensioniert

Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn

Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates der KölnMesse GmbH

Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH

Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

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

Martina Richter

2. stellv. Vorsitzende

Freigestellte Betriebsratsvorsitzende bei der GAG

Uwe Arentz
Leiter GAG-Kundencenter
Staatl. geprüfter Hochbautechniker

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

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

Bernd Gräber
Leiter GAG-Kundencenter

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

Helmut Jung bis zum 02.09.2014
Selbstständiger Versicherungsmakler, pensioniert
Mitglied im Verwaltungsrat der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR

Niklas Kienitz seit dem 02.09.2014
Geschäftsführer der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des
Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH
Mitglied des Aufsichtsrates der KölnMesse GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates KölnKongress GmbH

Karina Köbner
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

Elmar Lieser
Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG

Gisela Manderla
Selbstständige Umweltberaterin
Mitglied des Bundestages

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

Ralph Sterck

Hauptgeschäftsführer FDP NRW

Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH

Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn

Mitglied des Aufsichtsrates der AVG GmbH

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

Michael Zimmermann

Leiter des Amtes des Oberbürgermeisters der Stadt Köln

Vorsitzender des Aufsichtsrates Häfen und Güterverkehr Köln AG

Mitglied des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Stellv. Vorsitzender im Aufsichtsrat der HTAG Häfen und Transport AG

Mitglied im Aufsichtsrat moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus
und der Gemeindeentwicklung mbH

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates RheinCargo GmbH & Co. KG

Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn

Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (Vorsitzender)

Dipl.-Ökonom

Mitglied des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Vorsitzender des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

bis zum 21.09.2014

seit dem 22.09.2014

Kathrin Möller

Dipl.-Ingenieurin

Architektin

Geschäftsführerin modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnbau GmbH, München

bis zum 30.06.2014

seit dem 01.07.2014

Sybille Wegerich

Dipl.-Betriebswirtin

bis zum 30.06.2014

Köln, den 12. März 2015

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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 2014 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 von der GAG Immobilien AG, Köln, aufgestellten Konzernabschlusses. 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 12. März 2015

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

zur Mühlen
Wirtschaftsprüfer

Schneider
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 12. März 2015

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Inhaltsverzeichnis zum Lagebericht der GAG Immobilien AG

1. Grundlagen des Unternehmens

- 1.1 Geschäftstätigkeit
- 1.2 Steuerungssystem

2. Wirtschaftsbericht

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

3. Nachtragsbericht

4. Risiko- und Chancenbericht

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

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

6. Prognosebericht

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

8. Corporate Governance Bericht

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

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

- 9.1 Vergütung des Vorstandes
- 9.2 Vergütung des Aufsichtsrates

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

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

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

1.2 Steuerungssystem

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

Das Steuerungssystem des Konzerns basiert auf verschiedenen Einzelsystemen. Primär wird eine Wirtschaftsplanung aufgestellt, die neben der Prognose der Ergebnisse des jeweils aktuellen Geschäftsjahres die Kurzfristplanung des folgenden Geschäftsjahres sowie vier weitere Jahre in der Mittelfristplanung umfasst und jährlich aktualisiert wird. Die Werte der Planung werden regelmäßig unterjährig einer 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 (Basis IFRS Konzernabschluss, ohne Berücksichtigung des Beteiligungsergebnisses sowie des außerordentlichen Ergebnisses). Hierbei handelt es sich um die bedeutsamste Kennzahl des Steuerungssystems. Auf der Konzernebene gelten Mindestansprüche an die Eigenkapitalquote und an das Verhältnis von Sollmieten zu den für die Objektfinanzierung aufzuwendenden Zinsen (Zinsdeckung). Die geplanten Investitionen sollen grundsätzlich jeweils in einem angemessenen Verhältnis zu den generierten operativen Cashflows (höchstens 4:1) stehen.

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

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

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

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

verhält es sich ähnlich, der mittlere Kaufpreis ist von 2009 bis 2013 um 28% gestiegen, der Anstieg vom Jahr 2012 auf 2013 machte 8% aus. Diese Preissteigerungen in allen Segmenten sind Indikatoren für einen angespannten Wohnungsmarkt in Köln.

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

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

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

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

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

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

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

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei EUR 109,5 Mio. (Vorjahr: EUR 105,4 Mio.). Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von 6,34% oder TEUR 6.939 (Vorjahr: 5,65% oder TEUR 5.951), bestehend aus Erlösschmälerungen aus Leerstand von TEUR 3.470 (Vorjahr: TEUR 2.834), aus Mietnachlässen von TEUR 2.877 (Vorjahr: TEUR 2.763) und aus Forderungen gegen Mieter von TEUR 592 (Vorjahr: TEUR 354), abzuziehen. Die Mietausfallquote wurde auch im Geschäftsjahr durch Bestände beeinflusst, die für einen Abriss beziehungsweise für eine Großmodernisierungsmaßnahme vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von diesen Maßnahmen unmittelbar betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden. Weiterhin tragen Leerwohnungen im Rahmen der Privatisierung und der Portfolioverkäufe, trotz in der Regel zügigen Abverkaufes, nicht unerheblich zu den Erlösschmälerungen bei. Auf Grund des hohen Anteils an preisgebundenem Wohnraum der Gesellschaft und der damit teilweise einhergehenden problematischen Belegungsstrukturen in einigen Wohngebieten führen die Bemühungen, diese Wohngebiete durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

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

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

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

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

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

2.2.2 Bestandsverkäufe

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

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

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

2.2.3 Bauträgergeschäft

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

2.2.4 Personal

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

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge

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

2.3.2 Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich insgesamt um TEUR 16.119 von TEUR 76.425 auf TEUR 92.544. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf um TEUR 1.529 gestiegene Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und auf um TEUR 14.646 gestiegene Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke zurückzuführen. Ursächlich für diese Erhöhung aus der Hausbewirtschaftung war der Aufwand für die Immobilienverwaltung aus der Konzernverrechnung. Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke liegen die Erhöhungen bei den bezogenen Leistungen für Bauträgermaßnahmen, denen vergleichbare Bestandserhöhungen gegenüberstehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen waren mit EUR 76 Mio. geplant und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 93 Mio. tatsächlich gebucht. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus niedriger geplanten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, die mit EUR 14 Mio. geplant und mit EUR 24 Mio. gebucht wurden; die Erhöhung ist auf neue Bauträgermaßnahmen zurückzuführen. Weiterhin trugen nicht geplante Aufwendungen aus Konzernumlage aus Immobilienverwaltung und Hausmeisterstätigkeit zu den Abweichungen bei, denen entsprechende Umsatzerlöse aus der Konzernumlage gegenüberstehen. Der in den bezogenen Lieferungen und Leistungen enthaltene Instandhaltungsaufwand war mit EUR 23 Mio. geplant. Der gebuchte Wert von EUR 21 Mio. lag um EUR 2 Mio. darunter.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.3 Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

Der Sonderposten mit Rücklageanteil reduzierte sich durch Auflösung um TEUR 668 von TEUR 30.360 auf TEUR 29.692. Die Rückstellungen verringerten sich insgesamt um TEUR 5.584 auf TEUR 51.031 (Vorjahr: TEUR 56.615). Die Entwicklung ergab sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen, bedingt durch Aufzinsung und außerordentliche Zuführung gemäß BilMoG von TEUR 2.213, der Erhöhung der Steuerrückstellungen von TEUR 1.081 und der Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um TEUR 8.192. Die Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung resultierte im Wesentlichen aus Auflösungen für Kanalsanierung auf Grund im Geschäftsjahr geänderter Beschlussfassung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Personal

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

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

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

An den Themen Mitarbeiterzufriedenheit, Work-Life-Balance sowie Gesundheitsförderung wurde konsequent weitergearbeitet, sie nehmen in der Personalarbeit einen hohen Stellenwert ein. Verschiedene Teilzeitarbeitsmodelle, die etwa die Vereinbarkeit von Kindererziehung und Berufstätigkeit ermöglichen, spezielle Programme zur Gesundheitsförderung (z. B. ein Lauftreff, eine „Weight-Watchers at Work“-Gruppe oder die

Kooperation mit einer Fitnessstudiokette) sowie flexible Arbeitszeitregelungen fördern die Attraktivität der GAG als Arbeitgeber und erleichtern die Rekrutierung von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

2.4.2 Ideen für die Umwelt

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

Abriss/Neubau

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

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

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

Neubau

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

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

Modernisierung

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

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

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

Bauträger

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

In Porz-Wahn am Eltzhof I wurden 66 Eigentumswohnungen mit 6.025 m² Wohnfläche fertig gestellt. Die Wärme- beziehungsweise Energieversorgung der errichteten 3-Liter-Häuser erfolgt dabei über eine verbes-

serte Gasbrennwertanlage. Zur Reduzierung der CO₂-Emission wurden eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie eine Photovoltaikanlage realisiert.

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

Instandhaltung

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

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

Photovoltaik

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

2.4.3 Sozialmanagement

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

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

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

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

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

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

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführung unter Punkt 1.1.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

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

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

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

4.2 Risikobericht

4.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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

4.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

nung berücksichtigt oder werden aber, bedingt durch die geringe Fluktuation, kurzfristig nicht zu wesentlichen Änderungen der Ertragskraft führen.

Der Vermietungsprozess ist strukturiert, kundennah und effektiv gestaltet. Ziel war und ist es, die Leerstandsquote zu verringern, eine schnelle Anschlussvermietung zu ermöglichen, erfolgreiche Marketingmaßnahmen zu steuern und die Konkurrenzfähigkeit am Wohnungsmarkt zu sichern. Dies wurde im Geschäftsjahr bereits aktiv vorangetrieben. Die Leerstandsdauer wurde in den vergangenen Jahren zwar verkürzt und auch die Erlösschmälerungen aus Leerstand zeigen weiterhin rückläufige Tendenzen, die wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöhen. Allerdings führen die vielfältigen Modernisierungs- und Neubauaktivitäten und die damit verbundenen Umsetzungen und Entmietungen auch wieder zu einem geplanten leichten Anstieg der Leerstandszahlen und der Erlösschmälerungen aus Leerstand.

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

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,43 Mio. (Vorjahr: EUR 4,26 Mio.).

4.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement des GAG-Konzerns permanent beobachtet. Im Geschäftsjahr konnten wesentliche Maßnahmen zur Optimierung von Fremdkapitalkosten und Zinsänderungsrisiken umgesetzt werden. Weitere Maßnahmen, die 2015 abschließend umgesetzt werden, wurden eingeleitet.

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

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

Auf die nachhaltigen Änderungen der Finanzmarktsituation hat sich die GAG frühzeitig durch eine umfassende Verbreiterung der Kreditgeberbasis eingestellt. Aktuell stehen dem GAG-Konzern Finanzierungspartner mit umfangreichen und kostengünstigen kurz- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung. Die nachhaltig gestiegenen Besicherungserfordernisse für Fremdfinanzierungsmittel führen unverändert dazu, dass insbesondere für die Finanzierungen der Neubaumaßnahmen zusätzliche Sicherheiten des Konzerns bereitgestellt werden müssen.

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

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

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

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

4.2.4 Allgemeine interne/externe Risiken

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

Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen werden durch einen zentralen Einkauf mittels Standardisierung und durch langfristige Rahmenverträge gesteuert.

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

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

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

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

4.3 Chancenbericht

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

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

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

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

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

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

4.4 Gesamteinschätzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Prognosebericht

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

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

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht geplant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Corporate Governance Bericht

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

8.1 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

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

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

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

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

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

9.1 Vergütung des Vorstandes

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

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

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

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

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

GAG-Tantiemensystem

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

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

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

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

Die GAG stellt sämtlichen Vorstandsmitgliedern einen angemessenen Dienstwagen zur Verfügung und unterhält zu ihren Gunsten eine Unfallversicherung sowie eine D&O-Versicherung. Ein Selbstbehalt von min-

destens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstandsmitglieds wurde im Sinne von § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG, wie vom VorstAG verlangt, im Hinblick auf die Haftung der Vorstandsmitglieder vereinbart. Der Wert der Nebenleistung ist in dem im Anhang angegebenen Festgehalt berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Vergütung des Aufsichtsrates

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

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

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

Köln, den 12. März 2015

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Bericht des Aufsichtsrates

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

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

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

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

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

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat sich daraufhin in der Aufsichtsratssitzung vom 7.4.2014 ausführlich mit dem neuen Geschäftsverteilungsplan auseinandergesetzt und diesen beschlossen. Ebenso wurde die Strategie zum Programm „Mieter werden Eigentümer“ besprochen. Abschließend wurde die Änderung der Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge mit den Tochtergesellschaften für die kommende Hauptversammlung beschlossen und Grundstücksankäufe in Köln-Mülheim, Köln-Nippes und Köln-Ehrenfeld genehmigt. Abschließend wurden Investitionsentscheidungen durch den Aufsichtsrat zugestimmt.

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

Operationalisierung der Strategie 2030. Abschließend wurde ein Grundstückankauf in Köln-Klettenberg beschlossen.

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

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

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

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

Arbeit der Ausschüsse

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

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

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

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

Der Bauausschuss kam im Berichtszeitraum zweimal zusammen. Die Mitglieder beschäftigten sich hier mit den Baufortschritten der Projekte z. B. in Köln-Stammheim, Köln-Kalk, Köln-Ehrenfeld, Waldbadviertel, Köln-Merheim, Köln-Sürth oder Köln-Porz/Wahn. Weiterhin wurden die Planungen der Bau- und Modernisierungsprojekte in den aktuellen Wirtschaftsplänen besprochen. Ebenso wurde über die Beschaffung eines Bewer-

tungssystem für Nachhaltigkeit und Energieeffizienz in den Bauprojekten in Neubau und Modernisierung diskutiert. Auch der Aufbau eigener Planungs- und Ingenieurkompetenz für Planung und Ausschreibung war Gegenstand des Bauausschusses.

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

Corporate Governance

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

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

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

Jahres- und Konzernabschluss 2014

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

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

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

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 25. März 2015 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates vom 25. März 2015 jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtet über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zu 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 25. März 2015 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der darin wiedergegebenen Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens wurde zugestimmt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da er nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt ist, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Köln, den 25. März 2015

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2014

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

Bilanz zum 31. Dezember 2014**Aktiva**

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

Passiva

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

1. Grundlagen des Jahresabschlusses der GAG

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

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

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Allgemeines

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2.2 Anlagevermögen

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

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

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

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

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

2.3 Umlaufvermögen

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

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

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

2.4 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2.5 Eigene Anteile/Treuhandaktien

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

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31.12.1988

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

Abwicklung nach dem 01.01.1989

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

2.6 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

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

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

2.7 Rückstellungen

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

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

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

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

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

Zum 31.12.2014 entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

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

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

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

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

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

2.8 Verbindlichkeiten

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

3. Erläuterungen zur Bilanz der GAG

3.1 Anlagevermögen

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

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

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

3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

3.4 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

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

3.5 Rechnungsabgrenzungsposten

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

3.6 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

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

Alle Aktien sind Namensaktien.

3.7 Rücklagenspiegel

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

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

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

3.8 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

3.9 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

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

3.10 Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen folgende Sachverhalte:

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

Rückstellung Brandschutzmaßnahmen

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

3.11 Verbindlichkeiten aus Vermietung

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

3.12 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

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

3.13 Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten.

3.14 Verbindlichkeitspiegel

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

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

GPR = Grundpfandrecht

B = Bürgschaft

3.15 Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

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

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

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

4. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

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

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

4.2 Personalaufwand

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

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

4.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

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

4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

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

4.5 Erträge aus der Gewinnabführung

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

4.6 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

4.7 Aufwendungen aus Verlustübernahme

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

4.8 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

4.9 Außerordentlicher Aufwand/Außerordentliches Ergebnis

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

4.10 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

4.11 Sonstige Steuern

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen die zu zahlende Grundsteuer.

4.12 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung. Grundsätzlich bestehen eine Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern. Dieses Aktivierungswahlrecht nimmt die Gesellschaft in der Form in Anspruch, dass entsprechende aktive latente Steuern im Jahresabschluss nicht ausgewiesen werden. § 268 Abs. 8 HGB sieht eine Ausschüttungssperre nur für den Fall vor, in dem vom Wahlrecht der Aktivierung latenter Steuern Gebrauch gemacht wird. Bei der Gesell-

schaft sind im Geschäftsjahr 2014 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden wesentlichen Positionen vorhanden:

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

4.13 Gewinnverwendungsrechnung

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

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

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

4.14 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen

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

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

5. Sonstige Angaben

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

Die GAG hat (wie in den Vorjahren) das günstige Zinsniveau für Zinnsicherungsmaßnahmen für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen sowie für laufende und zukünftige Neubauvorhaben genutzt und ein umfangreiches Platzierungskontingent für Forward-Darlehen (Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarungen zwischen zehn und 30 Jahren) vereinbart. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können. Zum 31. Dezember 2014 beläuft sich das Gesamtvolumen der Zinnsicherungsmaßnahmen der Gesellschaft auf TEUR 127.912. Darüber hinaus besteht auf Konzernebene ein noch offenes Darlehenskongingent von TEUR 50.000.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Vor Gewinnabführung/Verlustausgleich

5.5 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

5.6 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

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

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

5.7 Angaben zu Organbezügen gemäß § 285 Nr. 9 HGB

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

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

(in Klammern: Vorjahr)

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

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

Aus den in 2011 vereinbarten qualitativen Zielen kann maximal ein Bonusbetrag von 61% der Tantieme erreicht werden. Die 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 6.771 passiviert.

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

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

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

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

5.8 Offenlegung Konzernabschluss (§ 285 Nr. 14 HGB)

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

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

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

5.10 Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

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

Uwe Arentz
Leiter GAG-Kundencenter
Staatl. geprüfter Hochbautechniker

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

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

Bernd Gräber
Leiter GAG-Kundencenter

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

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

bis zum 02.09.2014

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

seit dem 02.09.2014

Karina Köbnik
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

Elmar Lieser
Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG

Gisela Manderla
Selbstständige Umweltberaterin
Mitglied des Bundestages

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

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

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

5.11 Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (Vorsitzender)
Dipl.-Ökonom
Mitglied des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH bis zum 21.09.2014
Vorsitzender des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH seit dem 22.09.2014

Kathrin Möller
Dipl.-Ingenieurin
Architektin
Geschäftsführerin modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH bis zum 30.06.2014
Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnbau GmbH, München seit dem 01.07.2014

Sybille Wegerich bis zum 30.06.2014
Dipl.-Betriebswirtin

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.13 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Köln, den 12. März 2015

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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

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

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

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

Köln, den 12. März 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

zur Mühlen
Wirtschaftsprüfer

Schneider
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendungsvorschlag

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

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

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

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

Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, den 12. März 2015

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Impressum

Herausgeber

GAG Immobilien AG

Josef-Lammerting-Allee 20–22, 50933 Köln, www.gag-koeln.de

Kontakt

Investor Relations: Markus Thiele, Telefon 0221/2011-125,

E-Mail markus.thiele@gag-koeln.de, und Martina Degen,

Telefon 0221/2011-771, E-Mail martina.degen@gag-koeln.de

Konzeption, Design und Produktion

vierviertel – Agentur für Kommunikationsdesign GmbH

Text und Redaktion

Jörg Fleischer (GAG Immobilien AG)

Fotos

Ralf Berndt, Jens Willebrand, Thilo Schmülgen, Costa Belibasakis,

Lars Klostermann, Jan Tepass, GAG Immobilien AG

Lithografie

purpur GmbH

Druck

Welzel+Hardt GmbH



