

GAG Immobilien AG

Lagebericht

Jahresabschluss

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 Finanz- und Vermögenslage
- 2.4 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
 - 2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren
 - 2.4.2 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
 - 2.4.2.1 Personal
 - 2.4.2.2 Ideen für die Umwelt
 - 2.4.2.3 Sozialmanagement

3. Risiko- und Chancenbericht

- 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements
- 3.2 Risikobericht
 - 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
 - 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
 - 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
 - 3.2.4 Allgemeine interne und externe Risiken
- 3.3 Chancenbericht
- 3.4 Gesamteinschätzung
- 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB

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

5. Prognosebericht

Auf männlich-weibliche Doppelformen wird zur besseren Lesbarkeit verzichtet; die weibliche Form ist jeweils einbezogen.

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen (EUR, % usw.) auftreten.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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.

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

Seit dem 1. Dezember 2016 wird die Aktie der GAG Immobilien AG nicht mehr im allgemeinen Freiverkehr an der Börse Düsseldorf gehandelt. Der erfolgte Rückzug von der Börse vollzog sich über mehrere Monate und Schritte. Zum 10. April 2015 wechselte die GAG das Börsensegment vom geregelten Markt in den qualifizierten Freiverkehr. Ende April 2016 stimmte dann der Aufsichtsrat einem Vorstandsbeschluss zu, die Einbeziehung in den Freiverkehr zu widerrufen. Dieser Widerruf wurde zum 1. Dezember 2016 wirksam.

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 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, an das Verhältnis von wesentlichen Komponenten des Umsatzes zu den Zinsaufwendungen (Zinsdeckung) und an das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Diese finanziellen Leistungsindikatoren des Konzerns werden in den folgenden Abschnitten Entwicklung der Geschäftsfelder, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage, 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 2015 vollständig vorliegt.

Im Jahr 2015 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 247.700 Wohnungen. Dies waren 2.400 Wohnungen mehr als im Vorjahr; damit blieb das Fertigstellungsergebnis deutlich hinter den Erwartungen zurück. Ungefähr 116.000 Wohnungen davon standen dem Markt zur Vermietung zur Verfügung. Dieser Zuwachs konnte unter anderem durch ein weiterhin historisch günstiges Zinsniveau für Baufinanzierung erreicht werden.

Die Bestandsmieten sind 2015 im Bundesgebiet moderat um 1,2% gestiegen. Damit lag die Mietsteigerung unter der des Vorjahres (1,5% in 2014). Die durchschnittliche Nettokaltmiete erreicht bei bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt 5,71 EUR/m². Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind in Deutschland um 3,2% auf EUR 7,29 gestiegen und spiegeln die aktuelle Nachfragesituation stärker wider.

In Köln, aber auch in anderen Großstädten wie Düsseldorf, Hamburg oder Frankfurt, die zuvor überdurchschnittliche Steigerungsraten auswiesen, verlief die Mietentwicklung 2015 und 2014 nicht mehr so stark steigend wie in den Jahren zuvor.

Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen. Ihre Zahl sank von etwa 2,6 Mio. im Jahr 2002 auf schätzungsweise noch rund 1,4 Mio. Wohnungen im Jahr 2015. Dies sind inzwischen nur noch 3,4% aller 41,4 Mio. Wohnungen in Deutschland. Bezogen auf den Mietwohnungsbestand liegt der Anteil bei knapp 6%.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert.

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl wächst weiter. Im Jahr 2015 gab es 15.664 mehr Zu- als Fortzüge. Diese Zahl ist mehr als doppelt so hoch wie im Jahr davor. Somit bleibt der hohe Druck am Kölner Wohnungsmarkt nach wie vor bestehen. Auffällig ist, dass ins direkte Kölner Umland Wanderungsverluste zu verzeichnen sind. So ziehen mehr Kölner in angrenzende Gemeinden, als Einwohner aus diesen Gemeinden nach Köln ziehen. Dies ist vor allem auf eine starke Wanderungsbewegung von Familien ins Kölner Umland zurückzuführen. Fraglich ist, ob diese Wanderung freiwillig erfolgt oder ob die umliegenden Gemeinden auf Grund des angespannten Kölner Wohnungsmarktes eine Art Auffangfunktion haben.

Mit 3.957 errichteten Wohnungen wurde auch 2015 die Bautätigkeit des Vorjahres übertroffen (3.680). Allerdings sank die Zahl der Baugenehmigungen von 4.689 in 2014 auf 3.333 in 2015, so dass zukünftig mit sinkenden Fertigstellungszahlen zu rechnen ist. Seit dem Jahr 2000 sinkt der Anteil des geförderten Wohnungsbestandes kontinuierlich. Auch im Jahr 2015 ist die Anzahl der geförderten Wohnungen um 1.524 Mietobjekte auf 6,8% des gesamten Kölner Wohnungsbestandes gesunken.

Die Angebotsmieten für Neubauten in Köln stiegen Anfang 2016 im Schnitt auf 14,50 EUR/m²; dies entspricht einem Anstieg von rund 20% innerhalb der letzten zwei Jahre (bezogen auf den Vergleichswert 2014 von 12 EUR/m²). Bei Wiedervermietung (Fertigstellung ab 1949) liegen die Angebotsmieten bei 10 EUR/m², ein Anstieg von ca. 5% im Vergleich zu 2015. Bis zum Ende des Jahres 2015 gibt es eine weniger rasante

Entwicklung. Über das ganze Stadtgebiet stiegen die Mieten in Köln im Jahr 2015 im Durchschnitt um moderate 3,4%. Bei den Baulandpreisen für Geschosswohnungsbau ist je nach Lage eine Preissteigerung um 9–10% von 2014 auf 2015 vorzuweisen.

Bei den Eigentumswohnungen ist ein weniger starker Preisanstieg zu verzeichnen. Der mittlere Kaufpreis ist von 2010 bis 2015 um 40% gestiegen. Von 2014 auf 2015 ist bei durchschnittlichen Kaufpreisen von Eigentumswohnungen eine Steigerung von 7% zu verzeichnen.

Die Stadt Köln geht langfristig von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung aus. Es existieren hier zwei Varianten, welchen unterschiedliche Parameter zugrunde liegen. So beziffert die erste Variante der Stadt Köln die Bevölkerung im Jahr 2040 auf 1,186 Mio. und die zweite Variante auf 1,113 Mio.

Die Prognose des Landes NRW kommt sogar zu einer Bevölkerungszahl von 1,234 Mio. Einwohnern in 2040. Die Zunahme der Haushalte ist in der ersten städtischen Variante von 551.024 (2014) auf 626.400 (2040) prognostiziert.

Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum, besonders an preiswertem Wohnraum, ist durch eine entsprechende Neubautätigkeit, besonders im Geschosswohnungsbau, zu decken. Es ist fraglich, ob angesichts des Rückgangs von Baugenehmigungen der Bedarf an Wohnraum langfristig gedeckt werden kann. Insbesondere das Segment der preiswerten, preisgebundenen Wohnungen wird nicht in ausreichendem Maße bedient, so dass hier bereits seit LPaketverkaufängeren deutliche Rückgänge zu verzeichnen sind.

Es sind im Stadtgebiet von Köln 785 öffentlich geförderte Mietwohnungen bewilligt worden, davon 127 für Flüchtlinge.

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.

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Geschäftsfeld des GAG-Konzerns, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2016 einen Immobilienbestand von insgesamt 43.530 Wohnungen, 679 Gewerbeeinheiten und 17.987 Garagen und Tiefgaragenplätzen. Von diesen befanden sich 21.973 Wohnungen, 252 Gewerbeeinheiten sowie 8.563 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze im Eigentum der Gesellschaft. Die Bestände befinden sich nahezu ausschließlich in Köln. Geplant wurde ein Bestand zum 31. Dezember 2016 von 22.260 Wohneinheiten. Die Abweichung resultiert hauptsächlich aus einem Paketverkauf von Objekten in Wesseling.

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei EUR 121,4 Mio. (Vorjahr: EUR 116,1 Mio.). Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von 5,59% oder TEUR 6.783 (Vorjahr: 5,95% oder TEUR 6.908), bestehend aus Erlösschmälerungen aus Leerstand von TEUR 3.502 (Vorjahr: TEUR 3.571), aus Mietnachlässen von TEUR 2.796 (Vorjahr: TEUR 2.811) und aus Abschreibungen auf Forderungen gegenüber Mietern von TEUR 485 (Vorjahr: TEUR 526), abzuziehen. Die Mietausfallquote wurde durch Bestände beeinflusst, die für Großmodernisierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von Abriss- und Großmodernisierungsmaßnahmen unmittelbar betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden. 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 575 leerstehenden Wohnungen (Leerstandsquote: 2,56%) standen zum 31. Dezember 2016 117 Wohnungen (Vorjahr: 137 Wohnungen) mit einer Quote von 0,52% (Vorjahr: 0,61%) vermietungsfähig leer. Für 57 Wohnungen konnten bereits im Geschäftsjahr neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum 31. Dezember 2016 noch 60 Wohnungen (Quote: 0,27%) vermietbar waren. Die verbleibenden 458 Wohnungen standen im Wesentlichen wegen des umfangreichen Modernisierungs- und Neubauprogramms der Gesellschaft dem Markt nicht zur Verfügung. Von den 252 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 224 Einheiten) standen zum 31. Dezember 2016 24 Einheiten (Vorjahr: 19 Einheiten) mit einer Leerstandsquote von 9,52% (Vorjahr: 8,48%) leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2016 betrug 6,54% (Vorjahr: 6,64%).

Im Geschäftsjahr konnten sechs Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 61.787 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 20.200 erworben werden.

Im Rahmen der Neubautätigkeit konnten im Geschäftsjahr 187 Wohnungen, zwölf Gewerbeeinheiten und 108 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Insgesamt wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 71.167 (Vorjahr: TEUR 91.319) getätigt. Die Planung sah ca. 190 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von TEUR 78.720 vor. Es wurden 13 Maßnahmen mit 812 Einheiten begonnen.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde planmäßig fortgesetzt. 100 Wohnungen in zwei Modernisierungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr fertig gestellt worden. Das Investitionsvolumen betrug im Geschäftsjahr TEUR 19.610 (Vorjahr: TEUR 17.840) gegenüber der Planung von etwa 140 Fertigstellungen mit Investitionen von TEUR 17.903. Drei Maßnahmen mit 185 Wohnungseinheiten wurden im Geschäftsjahr begonnen.

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr TEUR 20.467, gegenüber TEUR 20.472 im Vorjahr, aufgewandt. Hierin sind Instandhaltungsaufwendungen aus Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 2.260 (Vorjahr: TEUR 1.669) enthalten.

2.2.2 Bestandsverkäufe

Das Programm „Mieter werden Eigentümer“ trägt auch nach 14 Jahren weiterhin mit einem guten Ergebnis wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Im Geschäftsjahr konnten 126 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 9 Mio. (Vorjahr: EUR 10 Mio.) erfolgswirksam veräußert werden, von denen 36 Wohnungen aus dem Paketverkauf von Objekten in Wesseling stammen. Die Planung sah erfolgswirksame Veräußerungen von 108 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 9,6 Mio. vor. Die Planabweichung resultiert hauptsächlich aus dem Paketverkauf in Wesseling, der ursprünglich für einen späteren Zeitraum vorgesehen war und in Teilen nach 2016 vorgezogen werden konnte. Von den 3.775 Wohnungen, die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Geschäftsjahres 3.020 Wohnungen vorzugsweise an Mieter und Selbstnutzer veräußert worden. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 80% (Vorjahr: 76,7%) und einem Kaufpreisvolumen von insgesamt EUR 249,8 Mio. (Vorjahr: EUR 240,8 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“ 412 Einheiten (Vorjahr: zwei Einheiten) mit insgesamt 31.464,92 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 227,31 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 31.858 (Vorjahr: TEUR 485) im Geschäftsjahr veräußert, von denen 408 Einheiten aus dem Paketverkauf von Objekten in Wesseling stammen. Die Planung sah Abverkäufe von 14 Einheiten mit TEUR 1.426 vor. Des Weiteren wurde ein Erbbaurechtgrundstück zum Kaufpreis von TEUR 74 veräußert.

2.2.3 Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr wurden 56 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 25.262 abgeschlossen. 41 Kaufverträge – von denen 22 Kaufverträge in 2015 abgeschlossen wurden – sowie der Verkauf von 44 Tiefgaragenplätzen führten zu Erlösen von TEUR 9.327. In die Planung wurden ca. 40 Bauträgerobjekte mit einem Umsatz von EUR 11,5 Mio. eingestellt.

2.2.4 Personal

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 440 Mitarbeiter (Vorjahr: 415) in Vollzeit und 76 Mitarbeiter (Vorjahr: 75) in Teilzeit. In Ausbildung befanden sich zusätzlich 18 Beschäftigte (Vorjahr: 17). Die Planung sah eine Mitarbeiterzahl einschließlich Auszubildenden von 523 vor.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte erstmals nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesene Zuführungsbetrag zu den Pensionsrückstellungen gemäß Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB von TEUR 568 wurde in den Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ umgegliedert (Artikel 75 Abs. 5 EGHGB). Die Erträge aus Erbbauzinsen von TEUR 142 wurden im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen und sind jetzt den Umsatzerlösen zugeordnet.

Der Rechnungszins bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde auf den durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre (Vorjahr: sieben Jahre) umgestellt. Daraus ergibt sich ein höherer Diskontierungszinssatz für die Rückstellungen, so dass weniger Rückstellungen gebildet werden müssen. Dies wirkt sich im Geschäftsjahr positiv auf die Anpassung der Pensionsrückstellungen und damit den Personalaufwand aus.

Im Zusammenhang mit der geänderten Anlageform bei der Rückführung der Kautionsgelder von Irland nach Deutschland wurden im Geschäftsjahr die Kautionsgelder sowie die Kautionsschulden entsprechend des neuen Sachverhalts unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten vermerkt. Dementsprechend werden in der Gewinn- und Verlustrechnung weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen aus Kautionen ausgewiesen.

2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge

Zwischen der GAG, der Grubo, der MGAG, der GPE 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

Gewinn- und Verlustrechnung mit EBITDA	2016	2015	ISTΔVJ	2016	2016	2017
	IST	IST		PLAN	ISTΔPLAN	PLAN
	TEUR	TEUR	TEUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	205.753	200.913	4.840	203	3	212
Bestandsveränderungen	1.322	-1.933	3.255	8	-7	5
Andere aktivierte Eigenleistungen	110	0	110	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	38.543	14.906	23.637	13	26	15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-87.107	-83.759	-3.348	-96	9	-97
Personalaufwand	-35.962	-36.949	987	-37	1	-41
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.858	-17.508	650	-16	-1	-19
EBITDA	105.801	75.670	30.131	75	31	75
Abschreibungen	-33.589	-32.256	-1.333	-34	0	-35
EBIT	72.212	43.414	28.798	41	31	41
Finanzergebnis						
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	11.650	11.352	299	10	2	13
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	3.345	3.538	-193	0	3	4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	204	593	-389	4	-4	0
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-2.514	-4.066	1.552	-2	-1	-9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.689	-25.078	-611	-27	1	-28
	-13.004	-13.661	657	-15	2	-20
EBT	59.208	29.753	29.454	26	33	21
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.570	-1.516	-1.054	-1	-2	-1
Sonstige Steuern	292	239	54	0	0	0
Ergebnis	56.930	28.476	28.453	25	32	20

Im Folgenden werden **Ist-Ist-Vergleiche** der Werte des Geschäftsjahres mit den Vorjahreswerten dargestellt und erläutert. Die in das EBITDA eingehenden Werte sind in der vorstehenden Tabelle dargestellt.

Bei den **Umsatzerlösen** ergab sich eine Steigerung von TEUR 4.840 gegenüber dem Vorjahr, die sich nachstehend begründet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich von TEUR 149.127 um TEUR 6.246 auf TEUR 155.373. Die wesentliche Ursache dafür waren höhere Sollmieten. Diese ergaben 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 1.777 auf TEUR 11.847 verringert.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um TEUR 1.716 auf TEUR 22.691 (Vorjahr: TEUR 20.975). Es handelt sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus TEUR 1.404 höheren Erträgen aus der Konzernumlage, welche hauptsächlich durch die deutlich gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung verursacht wurden. Die Erlöse aus der Baubetreuung stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 312 auf TEUR 1.169 an.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 15.841 (Vorjahr: TEUR 17.187). Die Verringerung resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen Erlösen aus der Managementumlage, welche hauptsächlich auf den veränderten Bewertungsansatz bei den Pensionsrückstellungen zurückzuführen ist.

GAG Immobilien AG

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 1.322 gegenüber TEUR -1.933 aus dem Vorjahr. Sie resultierten zu TEUR 3.353 im Wesentlichen aus Bestandsveränderungen von Bauträgermaßnahmen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** erhöhten sich im Geschäftsjahr um TEUR 23.637 auf TEUR 38.543 (Vorjahr: TEUR 14.906). Wesentlicher Bestandteil waren die Erträge aus dem Abgang Sachanlagen durch den Abverkauf von Wohnungen aus dem Paketverkauf in Wesseling.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erhöhten sich insgesamt um TEUR 3.348 von TEUR 83.759 auf TEUR 87.107. Dies ist im Wesentlichen auf die um TEUR 3.174 gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Ursächlich für diese Erhöhung waren der Aufwand aus den Nebenkosten und der Aufwand für die Immobilienverwaltung aus der Konzernverrechnung.

Der **Personalaufwand** verringerte sich um TEUR 987 von TEUR 36.949 auf TEUR 35.962. Die Senkung wurde durch die Änderung in der Bewertung der Pensionsrückstellungen erreicht, was zu einer positiven Abweichung von TEUR 3.364 im Aufwand für Altersversorgung geführt hat. Im Bereich der Löhne und Gehälter einschließlich Sozialabgaben stieg der Aufwand dagegen um TEUR 2.377 gegenüber dem Vorjahr. Der Anstieg resultiert aus Gehaltssteigerungen und der gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern.

Das **EBITDA** verbesserte sich um TEUR 30.131 auf TEUR 105.801 (Vorjahr: TEUR 75.670).

Bei den **Abschreibungen** war eine Steigerung um TEUR 1.333 auf TEUR 33.589 zu verzeichnen (Vorjahr: TEUR 32.256). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg bei den planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien um TEUR 1.294 von TEUR 30.953 auf TEUR 32.247.

Die Erträge aus der Übernahme der **Ergebnisse der Tochtergesellschaften** betragen von der Grubo TEUR 9.381 (Vorjahr: TEUR 11.335) und von der GPE TEUR 2.269 (Vorjahr: Aufwand TEUR 407); die Aufwendungen aus der Verlustübernahme betragen von der GAG SG TEUR 337 (Vorjahr: Ertrag TEUR 17) und von der MGAG TEUR 2.177 (Vorjahr: TEUR 3.659).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind insgesamt um TEUR 611 auf TEUR 25.689 (Vorjahr: TEUR 25.078) gestiegen. Die Abweichung gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich aus einem höheren Zinsaufwand aus der Objektfinanzierung auf Grund des gestiegenen Finanzierungsvolumens.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** erhöhten sich um TEUR 1.054 auf TEUR 2.570 (Vorjahr: TEUR 1.516). Die Veränderung resultiert insbesondere aus einem gestiegenen Bedarf an Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem **Jahresüberschuss** von TEUR 56.930 (Vorjahr: TEUR 28.476) ab.

Die Zinsdeckung beläuft sich auf 22,31% (Vorjahr: 22,63%).

Im Folgenden werden **Plan-Ist-Vergleiche** gegenüber der im Vorjahr gemachten Prognose dargestellt.

Für das Geschäftsjahr war ein Umsatz von EUR 203 Mio. geplant. Der im Geschäftsjahr erreichte Umsatz lag bei EUR 206 Mio. und damit um rund EUR 3 Mio. über Plan. Die Sollmiete von EUR 121 Mio. lag um EUR 1 Mio. über Plan. Die geplanten Umsatzerlöse aus Nebenkosten in Höhe von EUR 38 Mio. wurden nahezu erreicht.

Geplant waren sonstige betriebliche Erträge von EUR 13 Mio. Gebucht wurden Erträge in Höhe von EUR 39 Mio. Wesentlicher Grund für die Überschreitung war der Paketverkauf in Wesseling mit entsprechendem Buchgewinn.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen waren mit EUR 96 Mio. geplant und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 87 Mio. um EUR 9 Mio. unterschritten. Die in den bezogenen Lieferungen und Leistungen enthaltenen Betriebskosten waren mit EUR 42 Mio. geplant und wurden um EUR 2 Mio. überschritten. Der Instandhaltungsaufwand war mit EUR 23 Mio. geplant. Der gebuchte Wert von EUR 20 Mio. lag um EUR 3 Mio. niedriger.

In die Planung wurden EUR 37 Mio. für den Personalaufwand eingestellt. Der gebuchte Aufwand lag bei EUR 36 Mio.

GAG Immobilien AG

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren mit EUR 15 Mio. geplant und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 17 Mio. gebucht. Ein Grund für die Überschreitung war die Umgliederung des unter den außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesenen Zuführungsbetrages zu den Pensionsrückstellungen.

Die Abschreibungen wurden mit EUR 34 Mio. geplant und erreicht.

In die Planung wurden per Saldo Gewinnabführungen von EUR 8 Mio. durch die Tochtergesellschaften eingestellt und mit EUR 9 Mio. gebucht. Die Abweichung von EUR 1 Mio. zu der geplanten Gewinnabführung resultierte im Wesentlichen aus dem gegenüber der Planung höheren Ergebnis bei der GPE.

Das Finanzergebnis von gebuchten EUR -13 Mio. lag mit EUR 2 Mio. unter Plan. Hierbei lag der Zinsaufwand für Darlehensverbindlichkeiten um EUR 1 Mio. unter der Prognose.

Der Jahresüberschuss wurde mit EUR 25 Mio. geplant. Der erreichte Wert lag mit EUR 57 Mio. um EUR 32 Mio. darüber. Das EBITDA war mit EUR 75 Mio. geplant und wurde um EUR 31 Mio. überschritten.

Die geplante Zinsdeckung von 22% wurde erreicht.

2.3.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme veränderte sich von TEUR 1.716.200 um TEUR 67.342 auf TEUR 1.783.542.

Der Wert der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände stieg um TEUR 47.975 auf TEUR 1.332.252 (Vorjahr: TEUR 1.284.277). Den Investitionen in Höhe von TEUR 92.073 (Vorjahr: TEUR 118.346) standen dabei Abschreibungen in Höhe von TEUR 33.589 (Vorjahr: TEUR 32.256) und Abgänge in Höhe von TEUR 10.509 (Vorjahr: TEUR 1.648) gegenüber. Die Zugänge der Investitionen resultieren im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 291.610 sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.428 (Vorjahr: TEUR 298.038) gesunken. Die Minderung resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte erhöhten sich um TEUR 1.320 auf TEUR 60.802.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 40.927 von TEUR 55.880 auf TEUR 96.807 erhöht. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Die flüssigen Mittel sind um TEUR 16.466 auf TEUR 1.582 (Vorjahr: TEUR 18.048) gesunken. In den flüssigen Mitteln werden Kautionszahlungen der Mieter als Treuhandvermögen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 16.687) ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurden die Kautionen erstmals unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeit vermerkt.

Das ausgegebene Kapital beträgt TEUR 16.281 und wurde um TEUR 29 durch Zugang von eigenen Aktien reduziert (Vorjahr: TEUR 16.310). Zum Bestand der eigenen Aktien der GAG wird auf Abschnitt 2.7 (Eigene Anteile/Treuhandaktien) des Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen. Unter Hinzurechnung der anderen Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital auf TEUR 466.431 und liegt damit um TEUR 48.769 über dem Vorjahreswert von TEUR 417.662. Die bilanzielle Eigenkapitalquote veränderte sich auf 26,15% (Vorjahr: 24,34%).

Der Sonderposten mit Rücklageanteil reduzierte sich durch Auflösung um TEUR 668 von TEUR 29.023 auf TEUR 28.355.

Die Rückstellungen erhöhten sich insgesamt um TEUR 2.534 auf TEUR 61.542 (Vorjahr: TEUR 59.008). Die Entwicklung ergab sich hauptsächlich aus der Erhöhung der Steuerrückstellungen.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der Aufnahme von Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmitteln von TEUR 1.038.911 um TEUR 85.644 auf TEUR 1.124.555 erhöht. Im Geschäftsjahr betrug die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 58.939, davon waren TEUR 28.796 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen sowie von Tilgungsnachlässen.

GAG Immobilien AG

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 53.410 (Vorjahr: TEUR 41.783), die im Wesentlichen aus Vorauszahlungen aus Verkaufsgrundstücken und Vorauszahlungen aus Betriebs- und Heizkosten bestehen, stehen bei den Aktiva unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 39.631 (Vorjahr: TEUR 37.820) gegenüber. Der Anstieg der erhaltenen Anzahlungen von TEUR 11.626 setzt sich aus TEUR 9.826 aus Vorauszahlungen auf Verkaufsgrundstücke und aus TEUR 1.800 aus dem Bereich Betriebs- und Heizkosten zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind um TEUR 16.458 von TEUR 17.839 auf TEUR 1.381 gesunken. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 16.697) Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich um TEUR 3.675 auf TEUR 12.315 (Vorjahr: TEUR 15.990) im Wesentlichen auf Grund gesunkener Verbindlichkeiten aus Bauleistungen um TEUR 2.410.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sanken gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.436.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 75.773 gegenüber TEUR 56.963 im Vorjahr. Die Veränderung von TEUR 18.810 resultierte im Wesentlichen aus den Veränderungen bei den zum Verkauf bestimmten Vorräten, den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie konzerninternen kurzfristigen Ausleihungen. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde mit TEUR 70.025 ausgewiesen und fällt damit um TEUR 7.877 höher aus als im Vorjahr (TEUR 62.148). Diese Veränderung wurde im Wesentlichen durch die höheren Erlöse aus dem Abgang von Sachanlagen, niedrigere Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Auszahlungen von konzerninternen kurzfristigen Ausleihungen verursacht. Durch die gegenüber dem Vorjahr geringere außerplanmäßige Tilgung von Darlehen fällt der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit TEUR 5.527 um TEUR 13.057 niedriger aus (Vorjahr: TEUR 18.584). Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres, bestehend aus den flüssigen Mitteln, stieg im Ergebnis um TEUR 221 auf TEUR 1.582 (Vorjahr: TEUR 1.361).

Das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen von TEUR 92.073 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 75.773 beträgt 129%.

Die Ziele des Finanzmanagements bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität, in der Optimierung des Zinsergebnisses für die GAG und deren Tochtergesellschaften sowie im 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 Kreditplatzierungsmöglichkeiten ausreichend gesichert. Die GAG hat im Geschäftsjahr zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos weitere Zinssicherungsmaßnahmen für klassische Annuitätendarlehen vorgenommen.

Insgesamt verfügt die GAG zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 175 Mio. Die freien Kurzfrstkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben beliefen sich insgesamt auf rund EUR 151 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien war im Wesentlichen zinsbedingt und dient vor allem der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung der Bauaktivitäten. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfrstkredite insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen der GAG und des GAG-Konzerns erfolgen erneut auf sehr gutem Niveau. Damit kann die Zahlungsfähigkeit zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

Die Investitionen wurden mit EUR 97 Mio. geplant. Der gebuchte Wert lag mit EUR 92 Mio. um EUR 5 Mio. darunter.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag gegenüber der Planung von 24% bei 26%. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus einem höheren Jahresüberschuss und damit einem höher ausgewiesenen Eigenkapital.

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 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

		2016	2015	2014
Ergebnis und Rentabilität				
Umsatz	TEUR	205.753	200.913	189.496
EBITDA	TEUR	105.801	75.670	75.476
EBIT	TEUR	72.212	43.414	43.452
Ergebnis	TEUR	56.930	28.476	34.700
Eigenkapitalrendite	%	12,21	6,82	8,73
Zinsdeckung	%	22,31	22,63	22,82
Vermögens- und Finanzlage				
Eigenkapital	TEUR	466.431	417.662	397.369
Bilanzsumme	TEUR	1.783.542	1.716.200	1.684.516
Eigenkapitalquote	%	26,15	24,34	23,59
Immobilienbewirtschaftung				
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	21.973	22.355	22.033
Gewerbe (Stichtag 31.12.)	Anzahl	252	224	215
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	1.488	1.512	1.470
mtl. Sollmiete	EUR/m ²	6,67	6,40	6,21
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	13,49	13,54	14,33
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m ²	1,49	1,10	1,63
Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")				
verkaufte Einheiten	Anzahl	538	111	151
Wohnfläche	m ²	39.252	7.091	9.588
Erlöse	TEUR	40.906	10.451	11.710
Erlöse	EUR/m ²	1.042	1.474	1.221
Bauträrgeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	41	39	42
Erlöse	TEUR	9.327	10.424	13.795
Investitionen				
Neubau (inklusive Grundstücksankäufe)	TEUR	71.167	91.319	77.390
Modernisierungen	TEUR	19.610	17.840	19.194
Ankauf	TEUR	733	8.742	16.384
Sonstiges	TEUR	563	445	1.556
Gesamtinvestitionen	TEUR	92.073	118.346	114.524
Fertigstellungen**/Bestandsübergänge*				
Neubau*	TEUR	187	389	509
Modernisierungen**	TEUR	100	204	303

2.4.2 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.2.1 Personal

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 517 Mitarbeiter (Vorjahr: 485). Davon waren 74 Mitarbeiter (Vorjahr: 70) in Teilzeit.

Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 18 Mitarbeiter in Ausbildung und drei Mitarbeiter in studentischer Ausbildung (zwei davon in Teilzeit).

GAG Immobilien AG

Der Anteil der Mitarbeiterinnen bei der GAG beläuft sich auf 48%. Die Festlegung der „Frauenquote“ für den Vorstand, die Führungsebene unter dem Vorstand und für den Aufsichtsrat kann auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.gag-koeln.de/investor-relations eingesehen werden.

Ähnlich wie in den Vorjahren liegt die durchschnittliche Beschäftigungsdauer bei elf Jahren. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten ist im Jahr 2016 gesunken und beträgt nunmehr 43 Jahre.

An den Themen Mitarbeiterzufriedenheit, Work-Life-Balance sowie Gesundheitsförderung wurde konsequent weiter gearbeitet. Auch nachdem die GAG Ende 2015 das Zertifikat der berufundfamilie GmbH als „Familienfreundlicher Betrieb“ erhalten hat, wurden in 2016 weitere Anstrengungen auf dem Sektor Vereinbarkeit von Beruf und Familie unternommen. Neben verschiedenen Teilzeitarbeitsmodellen sind hier im Besonderen ein Pilotprojekt zum „Mobilen Arbeiten“ und verschiedene Erleichterungen in Fällen kurzfristiger familiär bedingter Arbeitsverhinderung zu nennen. Unsere speziellen Programme zur Gesundheitsförderung sowie flexible Arbeitszeitregelungen fördern die Attraktivität des GAG-Konzerns als Arbeitgeber und erleichtern die Rekrutierung von neuen Mitarbeitern. Ein betriebliches Eingliederungsmanagement wurde erfolgreich eingeführt; die in den Gesprächen entwickelten Lösungen und Maßnahmen werden als weiteres Angebot an die Mitarbeiter positiv bewertet und tragen zur vertrauensvollen Zusammenarbeit bei.

2.4.2.2 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.

Neubau

Bei den folgenden Projekten, die 2016 fertig gestellt wurden, wurde nach der EnEV 2009 geplant, wobei nahezu bei allen Projekten zusätzlich der KfW-Effizienzhaus-70-Standard erreicht wurde. Dies bedeutet, dass der Primärenergiebedarf mindestens 30% unter den Anforderungswerten der EnEV 2009 liegt und somit ein besserer Standard, als in der Energieeinsparverordnung gefordert ist, erreicht wurde. Zusätzlich ist die Gebäudehülle in Bezug auf die Wärmeverluste der Außenbauteile um 15% besser ausgeführt worden, als die EnEV fordert.

Die Wärmeversorgung erfolgt bei den unten genannten Projekten durch eine Kombination aus einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und einem Gasbrennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| • Kalk Nord Baufeld 3 | 111 Wohneinheiten mit 8.068 m ² Wohnfläche |
| • Nibelungenstraße BA 1 (Ost) | 25 Wohneinheiten mit 1.679 m ² Wohnfläche |
| • Waldbadviertel BA 6 (Haus 20 + 21) | 28 Wohneinheiten mit 1.978 m ² Wohnfläche |
| • Waldbadviertel BA 6 (Haus 24) | 23 Wohneinheiten mit 1.580 m ² Wohnfläche |
| • Waldbadviertel BA 6 (Haus 23) ETW | 39 Wohneinheiten mit 3.009 m ² Wohnfläche |

Modernisierung

In Bickendorf wurde die (Kern-)Modernisierung der Subbelrather Straße 542 und 544 abgeschlossen. Die 16 Wohnungen werden über eine Wärmepumpenanlage und einen Gasbrennwertkessel zum Abfangen der Spitzenlast mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Im innenstadtnahen Bereich Zollstocks wurde der erste Bauabschnitt der Siedlung Pohlblock mit 74 modernisierten und sieben neuen Wohnungen im Dachgeschoss fertig gestellt. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung der kernsanierten und der neuen Wohnungen erfolgen über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der RheinEnergie.

In der Naumannsiedlung in Köln-Riehl wurde die Modernisierung des Gesamtquartiers fortgesetzt. In 2016 fertig gestellt wurde der Bauabschnitt 2.2 mit den Gebäuden Ehrenbergstraße 5, 7, 9 und 11 sowie Goldfußstraße 6, 8, 10 und 12 mit insgesamt 84 Wohnungen. Im Bauabschnitt 2.3 wurde das Haus Goldfußstraße 14 fertig gestellt, die restlichen Gebäude werden im ersten Quartal 2017 mit insgesamt 59 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten übergeben. Der Bauabschnitt 1.3 mit seinen 71 Wohneinheiten wurde im September 2016 begonnen und wird Ende 2017 fertig gestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme der RheinEnergie.

Instandhaltung

Auf Grundlage der EnEV 2014 wurde im Jahr 2016 eine zentrale Heizkesselaltanlage im nachfolgend genannten Objekt erneuert:

- Xantener Straße 25/27

Photovoltaik

Die Photovoltaikanlagen des GAG-Konzerns erzeugten im Geschäftsjahr auf Grund einer guten globalen Einstrahlung die prognostizierte Energie und speisten 2.511.279 kWh umweltfreundlich erzeugten Strom in das Netz der Rheinischen Netzgesellschaft ein.

2.4.2.3 Sozialmanagement

Schon in der Gründungssatzung der Gesellschaft aus dem Jahre 1913 ist die Wahrnehmung sozialer Verantwortung für die Wohnquartiere und Mieter des GAG-Konzerns verankert. Heute stellt die Übernahme sozialer Verantwortung einen integralen Bestandteil der Unternehmensstrategie dar. Ziel ist es, den Mietern einen Mehrwert über die Wohnung hinaus zu bieten, attraktive und lebenswerte Wohnquartiere zu schaffen und darüber gleichzeitig zur Rentabilität des GAG-Konzerns beizutragen.

Die im Jahre 2007 gegründete Abteilung Sozialmanagement übernimmt neben der Aufgabe der Belegungssteuerung in definierten Wohngebieten die individuelle Sozialbetreuung und Beratung von Mietern und initiiert, lenkt, finanziert und koordiniert die zahlreichen und vielfältigen Projekte und Aktionen zusammen mit Kooperationspartnern in den Quartieren des GAG-Konzerns zur Steigerung der Wohnzufriedenheit der Mieter. Die Projektbandbreite reicht dabei von Sport- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche über Wohnumfeldverschönerungen, Mieterfeste, Kunst- und Kreativaktionen im Quartier, naturnahe Umweltbildungsprojekte, die Einrichtung von Nachbarschaftstreffs bis hin zur Förderung von Mieterinitiativen sowie die Einrichtung von alternativen Wohnprojekten.

Nach wie vor hat dabei der Themenbereich „Gestaltung des demografischen Wandels“ hohe Aktualität und stellt eine der Schwerpunktaufgaben des Sozialmanagements dar. So wurde im Jahr 2016 in einer der 42 Seniorenwohnanlagen die Verortung eines Pflegedienstes ermöglicht, der neben pflegerischen Leistungen unentgeltlich Angebote für die Senioren anbietet. Darüber hinaus ermöglichen individuelle Wohnraumanpassungsmaßnahmen das selbstbestimmte Leben der Senioren in der eigenen Wohnung. Vor Ort eingerichtete Angebote wie gemeinsames Musizieren, Nachbarschaftscafés oder Theateraufführungen wirken Vereinsamungstendenzen entgegen und fördern das Miteinander.

Ebenfalls wurden im vergangenen Jahr Modelle entworfen und Kooperationen gestärkt, die Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten (z. B. geistig Behinderte, psychisch Kranke oder Menschen mit körperlichen Einschränkungen) mit Wohnraum versorgen. Das Zusammenleben dieser Menschen wurde mit Unterstützung von Betreuungsanbietern überwiegend in Wohngemeinschaften organisiert. In Gruppenwohnungen werden die Bewohner an eine eigenständige Lebensgestaltung herangeführt.

Neben der Fortführung der bisherigen Schwerpunktthemen „Umweltbildung“ und „Bildung plus“ hat das Sozialmanagement sich im vergangenen Jahr intensiv dem Thema „Flüchtlinge“ zugewandt und neben der zur Verfügungstellung von Wohnungen auch drei Wohngruppen für minderjährige unbegleitete Flüchtlinge ermöglicht. Diese oftmals traumatisierten Jugendlichen benötigen zur Aufrechterhaltung einer pädagogisch-therapeutischen Begleitung unbedingt adäquaten Wohnraum. Es wurde weiterhin darauf geachtet, in bildungsbegleitenden Projekten, Freizeitaktivitäten und Nachbarschaftsveranstaltungen die Integration von Flüchtlingen zu ermöglichen und zu fördern.

Im Jahre 2016 wurden die ca. 1.200 WE zwangsverwalteten Bestände in Chorweiler-Mitte übernommen. Ein Team von vier Sozialarbeitern und zwei Streetworkern unter einer Teamleitung kümmern sich seit Besitzübergang um die sozialen Belange der Mieter, führten eine aktivierende Mieterbefragung durch, besuchen die Mieter bei sozialen und finanziellen Problemen, veranstalten Nachbarschaftsfeste und gestalten mit den Bewohnern das wohnungsnaher Umfeld (wie Durchgänge, Treppenhäuser, Grünanlagen). Aufgabe der Streetworker sind die aufsuchende Arbeit mit Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie die Unterstützung bei der Suche nach Lösungen und die Begleitung bei Behördenangelegenheiten. Insgesamt ist eine positive Resonanz der Bewohner des Stadtbezirks auf die verstärkte Präsenz unserer Mitarbeiter festzustellen.

GAG Immobilien AG

Alle Aktivitäten und Maßnahmen des Sozialmanagements finden in enger Abstimmung mit den jeweiligen Akteuren und Kooperationspartnern vor Ort statt. Lokal vorhandene Potenziale und Ressourcen werden so in die Projekte aufgenommen sowie Synergien durch Kooperationen mit vielfältigen sozialen Trägern, Institutionen und Gremien hergestellt, wie etwa mit Stadtteilkonferenzen, städtischen Ämtern, Kitas, Schulen und Jugendeinrichtungen, Vereinen, Seniorenetzwerken oder der Sozialraumkoordination.

Bei allen Projekten verfolgt das Sozialmanagement definierte Handlungsleitlinien. Eine sozialräumliche Herangehensweise sowie die Orientierung an den Bedarfen und der Lebenswelt vor Ort gehören ebenso dazu wie die weitestmögliche Aktivierung und Partizipation der Zielgruppen, auch um die Nachhaltigkeit der Projektwirkungen zu erlangen. Ein integriertes und vernetztes Handeln in allen Arbeitsprozessen trägt sowohl zum Gelingen der einzelnen Projekte als auch zur Absicherung von Erfolgen in der Quartiersentwicklung bei.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

Der GAG-Konzern, zu dem auch die GAG gehört, verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Geschäftsfeldern frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) und ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation 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 Controlling-Systemen verknüpft. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert. Das Chancen- und Risikomanagementsystem als Ganzes wird laufend einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert. Die Verantwortlichkeit für das Risiko- und Chancenmanagementsystem obliegt dem Vorstand der GAG. Gegenüber dem Vorjahr gibt es keine Änderungen im Systemablauf.

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

3.2 Risikobericht

3.2.1 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.

3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

Für das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, die Immobilienbewirtschaftung, bestehen die Risiken im Wesentlichen in der möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einer Verminderung der Mieterlöse, einer verstärkten Zahlungsunfähigkeit der Mieter und zu erhöhtem Leerstand führen können. Die derzeitige Marktlage in Köln lässt aber 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“ und „Mietrechtspaket II“, sind entweder bereits in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt oder werden kurzfristig nicht zu wesentlichen Änderungen der Ertragskraft führen.

Der Vermietungsprozess ist strukturiert, kundennah und effektiv gestaltet. Ziele waren und sind es, die Leerstands- und Fluktuationsquote weiter auf niedrigem Niveau zu halten, eine schnelle Anschlussvermietung zu ermöglichen, erfolgreiche Marketingmaßnahmen zu steuern und generell die Konkurrenzfähigkeit am Wohnungsmarkt zu sichern. Dies wurde im Berichtsjahr weiter aktiv vorangetrieben. Die Leerstandsdauer wurde in den vergangenen Jahren deutlich verkürzt und auch die Erlösschmälerungen aus Leerstand verharren im Verhältnis zu den Gesamtumsätzen auf relativ niedrigem Niveau, welches wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöht. Allerdings haben im vergangenen Jahr und werden in den kommenden Jahren die vielfältigen Modernisierungs- und Neubauaktivitäten sowie die Aktivitäten des Unternehmens bei der Vermietung an Flüchtlinge und die damit verbundenen Umsetzungen, Entmietungen und längeren Vermietungsprozesse zu einem geplanten leichten Anstieg der Leerstandszahlen und somit der Erlösschmälerungen aus Leerstand führen.

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 in den Stadtteilen, in denen der GAG-Konzern seine Wohnungen bewirtschaftet. Durch die enge Betreuung der Mieter in den Kundencentern und 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 4,09 Mio. (Vorjahr: EUR 4,09 Mio.).

3.2.3 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.

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, in der Regel klassische Langfristfinanzierungen genutzt. 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 und Zinsbindungsrisiken von bestehenden Langfristfinanzierungen. Die Zinsänderungsrisiken sind hier auf Grund der teils frühzeitigen Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und der umfassenden Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzt.

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.

GAG Immobilien AG

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.

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die bilanzielle Eigenkapitalquote mit 26,15% (Vorjahr: 24,34%) und die Zinsdeckung mit 22,31% (Vorjahr: 22,63%) beobachtet. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist allerdings durch die hohe Investitionstätigkeit eine Verschlechterung festzustellen, wobei die Eigenkapitalquote dauerhaft über 20% liegt. 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 beziehen sich neben der Liquidität und den Kreditrisiken auch auf den Bereich Investitionen und Wirtschaftlichkeit und haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 2,58 Mio. (Vorjahr: EUR 2,81 Mio.).

3.2.4 Allgemeine interne und 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 bzw. -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.

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 aufgenommenen Compliance-Risiken werden auch durch das Compliance-Management 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 4,54 Mio. (Vorjahr: EUR 6,58 Mio.).

3.3 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 und zukünftig noch stärker den Neukölnern. Hier werden an dem hervorragenden Standort Köln, der auch zukünftig stabile Nachfragepotenziale bereithält, wohnungswirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen ihre Abnehmer finden, wenn sie ökologisch, sozial und ökonomisch ausgewogen sind. Die stabile Nachfrage möchte der GAG-Konzern auch durch eine kundennahe Vor-Ort-Präsenz und mieternahe Dienstleistungen zur Erreichung seiner Ziele nutzen.

GAG Immobilien AG

Um die Ausnutzung bestehender Potenziale 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 betreibt der GAG-Konzern eine ausgewogene Quartiersentwicklung durch ein strukturiertes Sozialmanagement sowie die gesteuerte Koordinierung sämtlicher für den Mieter oder den Gebäudebestand tätigen Abteilungen. Die zentrale Chance entsteht dabei in der Entwicklung von fachübergreifenden Quartierskonzepten für alle Quartiere des GAG-Konzerns. 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 die Neuvermietung und das Sozialmanagement bieten durch zielgruppenspezifische Handlungsansätze die Möglichkeiten, Fehlstellungen in den Quartieren zu verhindern, soziale Randgruppen zu integrieren und damit langfristige Bindungen der Mieter an das Unternehmen zu sichern und die Bewirtschaftungskosten in den Quartieren zu senken.

Die Errichtung zusätzlicher Wohnfläche auf neuen Grundstücken sowie die Nutzung weiterer Nachverdichtungs-, Modernisierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzernerhaltenen Grundstücken werden in den kommenden Jahren auch weiterhin an Bedeutung gewinnen für die Versorgung der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum. Insgesamt kann damit der Wohnungsbestand des GAG-Konzerns verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden. Dabei wird die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zukünftig verstärkt von der Baukostenentwicklung und den gestiegenen energetischen Anforderungen an die Gebäude beeinflusst. Es bleibt abzuwarten, ob die insgesamt erkennbare Tendenz zur Kostensteigerung dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigt. Auch das weiterhin sehr enge Grundstücksangebot auf dem Kölner Markt bleibt dabei eine nicht zu unterschätzende Komponente, wobei sich der GAG-Konzern mit seinen ausgewogenen Quartierskonzepten gegen andere Interessenten durchsetzen muss.

3.4 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 mit der Auswirkungshöhe) von EUR 11,21 Mio. (Vorjahr: EUR 13,48 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.

3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem (§ 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB)

Das grundsätzliche Risiko der Finanzberichterstattung besteht darin, dass Jahresabschlüsse 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 aufbereitet und gewürdigt 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.

Der Aufsichtsrat und sein zuständiger Ausschuss befassen sich regelmäßig mit den Kontrollmaßnahmen und Finanzberichten.

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

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

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

5. Prognosebericht

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

Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2017 generell von einem Zinssatz zwischen 2,5% und 3,0% ausgegangen. Die geplanten Langfristfinanzierungen wurden unterhalb dieses Niveaus bereits gesichert. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5% pro Jahr geplant.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht geplant. Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres wird auf Abschnitt 5.11 (Nachtragsbericht) des Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2017. 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.

Der Jahresüberschuss ist mit EUR 20 Mio. und das EBITDA mit EUR 75 Mio. geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von EUR 212 Mio., Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von EUR 97 Mio. sowie einem Personalaufwand von EUR 41 Mio. Die Abschreibungen sind mit EUR 35 Mio. und das Finanzergebnis ist mit EUR -20 Mio. geplant. Die Zinsdeckung wird für 2017 bei 25% erwartet.

Der Umsatz wird im Wesentlichen durch die Sollmiete von EUR 122 Mio. bestimmt. Die Steigerung in der Sollmiete ergibt sich hauptsächlich aus regelmäßigen Mieterhöhungen im Bestand und aus Neubaumaßnahmen. Wesentlicher Bestandteil der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind die mit EUR 24 Mio. geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon EUR 4,5 Mio. für Großmodernisierung. Die wesentliche Position des Finanzergebnisses ist der Zinsaufwand für Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von EUR 27 Mio. Eine Besonderheit stellt die temporäre Ergebnisbelastung durch die Verlustübernahme aus der GPE vom EUR 9 Mio. dar, die aus der Bearbeitung des Instandhaltungsstaus in den dort neu erworbenen Immobilienbeständen resultiert.

GAG Immobilien AG

Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von rund EUR 210 Mio. sowie die Übergabe von rund 330 neuen und etwa 230 großmodernisierten Wohnungen geplant. Darüber hinaus ist der Verkauf von ca. 240 Mietobjekten vorgesehen. Der geplante Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2017 rund 22.050 Einheiten.

Die Bilanzsumme steigt durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um EUR 177 Mio. an. Die Eigenkapitalquote beträgt bei steigendem Eigenkapital 23%. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus Darlehen zu Marktzinsen und zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK sowie Mitteln der KfW geplant.

Köln, den 28. Februar 2017

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2016

	2016	2015
	EUR	TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	155.372.598,18	149.128
aus Verkauf von Grundstücken	11.847.280,00	13.624
aus Betreuungstätigkeit	22.691.412,35	20.975
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.841.331,67	17.186
	205.752.622,20	200.913
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.321.852,88	-1.933
Andere aktivierte Eigenleistungen	110.053,32	0
Sonstige betriebliche Erträge	38.542.778,40	14.906
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-77.702.014,06	-74.528
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-9.357.174,17	-9.198
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-47.781,75	-33
	-87.106.969,98	-83.759
Rohergebnis	158.620.336,82	130.127
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-28.670.776,86	-26.586
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-7.291.067,14	-10.363
	-35.961.844,00	-36.949
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-33.588.683,84	-32.256
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB: EUR 567.541,00 (Vorjahr: TEUR 568)	-16.858.378,58	-17.508
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	11.650.470,40	11.352
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.341.863,12 (Vorjahr: TEUR 3.534)	3.344.724,84	3.538
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 181.088,16 (Vorjahr: TEUR 391)	203.648,89	593
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-2.513.970,82	-4.066
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon an verbundene Unternehmen: EUR 63.307,89 (Vorjahr: TEUR 7)	-25.688.676,40	-25.078
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.570.363,01	-1.516
Ergebnis nach Steuern	56.637.264,30	28.237
Sonstige Steuern	292.495,86	239
Jahresüberschuss	56.929.760,16	28.476
Gewinnvortrag	769.689,36	440
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-28.000.000,00	-14.000
Bilanzgewinn	29.699.449,52	14.916

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	142.264,00	135
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.132.947.719,90	1.129.967
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.228.143,03	45.532
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	48.288.710,32	51.083
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.089,71	10
Technische Anlagen und Maschinen	6.639.833,00	7.204
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.811.388,00	2.029
Anlagen im Bau	76.937.608,20	29.512
Bauvorbereitungskosten	15.823.793,94	14.027
Geleistete Anzahlungen	3.425.113,61	4.778
	1.332.109.399,71	1.284.142
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	202.285.309,52	202.167
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	89.247.160,97	95.796
Sonstige Ausleihungen	48.655,77	59
Andere Finanzanlagen	29.082,30	16
	291.610.208,56	298.038
	1.623.861.872,27	1.582.315
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.232.360,30	13.509
Bauvorbereitungskosten	179.173,55	708
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	18.134.611,66	5.787
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.617.384,90	1.649
Unfertige Leistungen	39.631.274,47	37.820
Andere Vorräte	7.224,75	9
	60.802.029,63	59.482
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	411.497,93	419
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.273.847,50	593
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	38.994,18	0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.513,08	4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85.569.944,35	48.885
Sonstige Vermögensgegenstände	5.510.786,38	5.979
	96.806.583,42	55.880
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.582.230,42	18.048
	159.190.843,47	133.410
Rechnungsabgrenzungsposten	489.574,75	475
Bilanzsumme	1.783.542.290,49	1.716.200
Treuhandvermögen	17.337.605,85	0

Passiva	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	TEUR
Eigenkapital		
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	16.729.775,00	16.730
./ . Eigene Anteile	-448.512,00	-420
	16.281.263,00	16.310
Kapitalrücklage	153.843.913,72	153.844
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	242.821.169,83	208.807
	266.606.468,15	232.592
Bilanzgewinn	29.699.449,52	14.916
	466.431.094,39	417.662
Sonderposten mit Rücklageanteil	28.354.647,00	29.023
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	34.584.145,00	34.939
Steuerrückstellungen	6.830.189,00	3.728
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	7.301.953,57	7.690
Sonstige Rückstellungen	12.825.312,37	12.651
	61.541.599,94	59.008
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	955.321.476,14	953.600
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	194.406.593,39	170.383
Erhaltene Anzahlungen	53.409.814,36	41.783
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.380.854,01	17.839
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	886,50	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.314.833,13	15.990
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.609.779,20	9.046
Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern: EUR 51.962,70 (Vorjahr: TEUR 0)	77.664,04	25
	1.223.521.900,77	1.208.667
Rechnungsabgrenzungsposten	3.693.048,39	1.840
Bilanzsumme	1.783.542.290,49	1.716.200
Treuhandverbindlichkeiten	17.337.605,85	0

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

1. Allgemeine Angaben

Die GAG Immobilien AG (GAG) ist Konzernobergesellschaft und hat ihren Sitz in Köln. Sie ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Köln (Reg.-Nr. 901).

Die GAG hat am 19. Mai 2016 den Antrag auf Notierungseinstellung der Aktien (ISN DE0005863534) im allgemeinen Freiverkehr der Börse Düsseldorf gemäß § 7 Abs. 2 der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr zum nächstmöglichen Zeitpunkt gestellt. Dem Antrag wurde seitens der Börse Düsseldorf stattgegeben. Seit dem 1. Dezember 2016 wird die Aktie der GAG Immobilien AG nicht mehr im allgemeinen Freiverkehr an der Börse Düsseldorf gehandelt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang einschließlich Anlagenpiegel, Rücklagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wird beachtet.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse wurden auf Grund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG angepasst. Somit sind die Werte des Berichtsjahres mit denen des Vorjahres vergleichbar.

Dieses betrifft die Erträge aus Erbbauzinsen, die jetzt unter den „Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ gezeigt werden und nicht mehr im Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthalten sind.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesene Zuführungsbetrag zu den Pensionsrückstellungen gemäß Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB von TEUR 568 wurde in den Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ umgegliedert (Artikel 75 Abs. 5 EGHGB).

Im Zusammenhang mit der geänderten Anlageform bei der Rückführung der Kautionsgelder von Irland nach Deutschland wurden im Geschäftsjahr die Kautionsgelder sowie die Kautionsschulden entsprechend des neuen Sachverhalts unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten vermerkt. Dementsprechend werden in der Gewinn- und Verlustrechnung weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen aus Kautionen ausgewiesen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Allgemeines

Die Bilanzierung erfolgt unter Berücksichtigung der Annahme, dass die Unternehmenstätigkeit fortgeführt wird.

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 5 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer kann der Zeitraum auf bis zu zehn Jahre ausgedehnt werden. In den Herstellungskosten sind Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 HGB einbezogen. Die Gebäude werden seit dem 1. Januar 1997 nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0% abgeschrieben. Bei Objekten, die bis einschließlich 1996 fertig gestellt wurden, wurden auch degressive Abschreibungen vorgenommen.

GAG Immobilien AG

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Photovoltaikanlagen werden linear mit 5,0% abgeschrieben, die der Blockheizkraftwerke 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.

Die flüssigen Mittel werden ebenfalls zum Nennwert angesetzt.

2.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

2.5 Latente Steuern

Für die Bildung aktiver latenter Steuern besteht gemäß § 274 HGB ein Aktivierungswahlrecht. Dieses nimmt die Gesellschaft nicht in Anspruch.

2.6 Treuhandvermögen

Das vermerkte Treuhandvermögen umfasst Mietkautionen. Diese sind auf Treuhandsammelkonten bei Kreditinstituten hinterlegt, welche auf den Namen der berichtenden Gesellschaft lauten.

2.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien

Die GAG hat bis zum 31. Dezember 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 § 5 i. V. m. § 6 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.

GAG Immobilien AG

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31. Dezember 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 1. Januar 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 27.664 Stückaktien (= 0,17% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 13.600,41 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 283.141 Aktien (= 1,69% des Grundkapitals).

Die eigenen Anteile entwickelten sich somit im Geschäftsjahr von EUR 420.224,00 durch Zugang freigelegener Aktien in Höhe von EUR 28.288,00 auf EUR 448.512,00 (= 448.512 Stückaktien bzw. 2,68% des Grundkapitals).

2.8 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

	01.01.2016 TEUR	Auflösungen TEUR	31.12.2016 TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	29.023	669	28.354

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.

2.9 Rückstellungen

Die Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 und Abs. 2 HGB berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie 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.

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-Methode) und unter Berücksichtigung nachfolgender Parameter gebildet:

	31.12.2016 %	31.12.2015 %
Rechnungszins	4,01	3,89
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	2,00	2,00
Bewertungsverfahren	PUC-Methode	PUC-Methode

GAG Immobilien AG

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31. Dezember 2016 bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre (Vorjahr: sieben Jahre) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des neuen zehnjährigen und des bisherigen siebenjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich auf TEUR 4.032.

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von EUR 8,5 Mio. aus der Neubewertung erfolgte zum 1. Januar 2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31. Dezember 2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 568. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierenden Zuführungsbeträge werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 4.540.

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.

2.10 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.

2.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen, sowie erstmalig abgegrenzte Tilgungsnachlässe.

2.12 Treuhandverbindlichkeiten

Die erhaltenen Mietkautionen werden unterhalb der Bilanz als Treuhandverbindlichkeiten vermerkt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2016 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2016 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.496.299,82	80.209,58	0,00	0,00	6.576.509,40
	6.496.299,82	80.209,58	0,00	0,00	6.576.509,40
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.631.050.790,41	19.890.839,91	20.821.653,82	24.492.910,82	1.654.612.887,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.392.211,31	1.373.098,82	89.502,18	666.798,02	59.342.605,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	51.088.904,19	14.429.149,59	0,00	-17.223.711,58	48.294.342,20
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.008,99	0,00	2.919,28	0,00	7.089,71
Technische Anlagen und Maschinen	10.878.997,08	0,00	0,00	0,00	10.878.997,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.722.624,77	483.036,37	501.756,37	0,00	6.703.904,77
Anlagen im Bau	29.512.058,35	41.439.628,92	0,00	5.993.431,85	76.945.119,12
Bauvorbereitungskosten	14.067.457,40	10.951.957,96	0,00	-9.151.972,56	15.867.442,80
Geleistete Anzahlungen	4.777.456,55	3.425.113,61	0,00	-4.777.456,55	3.425.113,61
	1.805.500.509,05	91.992.825,18	21.415.831,65	0,00	1.876.077.502,58
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	211.440.178,49	0,00	0,00	0,00	211.440.178,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	95.795.709,01	0,00	6.548.548,04	0,00	89.247.160,97
Sonstige Ausleihungen	59.121,07	0,00	10.465,30	0,00	48.655,77
Andere Finanzanlagen	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
	307.326.647,34	0,00	6.559.013,34	0,00	300.767.634,00
Anlagevermögen	2.119.323.456,21	92.073.034,76	27.974.844,99	0,00	2.183.421.645,98

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 109.714,31.

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 95,50.

Die Zugänge bei "Anlagen im Bau" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 243,51.

Abschreibungen kumuliert 01.01.2016 EUR	des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2016 EUR	Buchwert 31.12.2016 EUR	Buchwert 31.12.2015 EUR
6.360.784,82	73.460,58	0,00	0,00	0,00	6.434.245,40	142.264,00	135.515,00
6.360.784,82	73.460,58	0,00	0,00	0,00	6.434.245,40	142.264,00	135.515,00
501.083.790,21	30.903.505,56	10.314.616,67	-7.510,92	0,76	521.665.167,42	1.132.947.719,90	1.129.967.000,20
11.860.358,04	1.343.607,08	89.502,18	0,00	0,00	13.114.462,94	46.228.143,03	45.531.853,27
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	48.288.710,32	51.083.272,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.089,71	10.008,99
3.674.938,08	564.226,00	0,00	0,00	0,00	4.239.164,08	6.639.833,00	7.204.059,00
4.693.784,77	700.344,37	501.612,37	0,00	0,00	4.892.516,77	1.811.388,00	2.028.840,00
0,00	0,00	0,00	7.510,92	0,00	7.510,92	76.937.608,20	29.512.058,35
40.108,61	3.540,25	0,00	0,00	0,00	43.648,86	15.823.793,94	14.027.348,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.425.113,61	4.777.456,55
521.358.611,59	33.515.223,26	10.905.731,22	0,00	0,76	543.968.102,87	1.332.109.399,71	1.284.141.897,46
9.272.985,86	0,00	0,00	0,00	118.116,89	9.154.868,97	202.285.309,52	202.167.192,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.247.160,97	95.795.709,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.655,77	59.121,07
15.938,56	0,00	0,00	0,00	13.382,09	2.556,47	29.082,30	15.700,21
9.288.924,42	0,00	0,00	0,00	131.498,98	9.157.425,44	291.610.208,56	298.037.722,92
537.008.320,83	33.588.683,84	10.905.731,22	0,00	131.499,74	559.559.773,71	1.623.861.872,27	1.582.315.135,38

3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind in Höhe von TEUR 38.395 (Vorjahr: TEUR 36.428) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 85.570 (Vorjahr: TEUR 48.885) setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.286	11.964
Sonstige Vermögensgegenstände	75.284	36.921
	85.570	48.885

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Sachverhalte mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 189).

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3.4 Flüssige Mittel

In den flüssigen Mitteln sind Kautionszahlungen der Mieter als Treuhandvermögen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 16.687) enthalten.

3.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach §250 Abs. 3 HGB aktivierte Unterschiedsbeträge (Disagio) von TEUR 327 (Vorjahr: TEUR 261) enthalten.

3.6 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

Ausgegebenes Kapital	Stückaktien Anzahl
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.369.775
Eigene Anteile	-448.512
	16.281.263

Alle Aktien sind Namensaktien. Der rechnerische Wert der Stückaktien beträgt EUR 1,00 je Aktie.

3.7 Rücklagenspiegel

	01.01.2016 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2016 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	208.806.482,24	0,00	34.014.687,59	242.821.169,83
	232.591.780,56	0,00	34.014.687,59	266.606.468,15
	386.435.694,28	0,00	34.014.687,59	420.450.381,87

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 01.07.2016 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	6.000.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2016 (aus Jahresüberschuss laufendes Jahr)	28.000.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	14.063,59
Rücknahme nicht belegte Aktien	624,00
	34.014.687,59

3.8 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2016 entwickeln sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2016 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2016 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	26.991.814,00	1.608.463,00	1.521.464,00	141.481,00	26.937.332,00
Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstände	7.343.263,00	472.075,00	589.975,00	0,00	7.225.363,00
Pensionsrückstellungen für teilzeitkräftige Personen	604.014,00	28.982,00	0,00	211.546,00	421.450,00
	34.939.091,00	2.109.520,00	2.111.439,00	353.027,00	34.584.145,00

Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 1.517 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 568 aus der außerordentlichen Zuführung gemäß BilMoG.

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 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

	2016 EUR	2015 TEUR
Ausstehende Rechnungen	4.428.639,23	3.478
Personal	3.058.567,00	2.769
Bauträgergeschäft	1.944.909,00	3.379
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.125.700,00	1.182
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	884.170,94	907
Andere	1.383.326,20	936
	12.825.312,37	12.651

3.10 Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in dem nachfolgend wiedergegebenen Verbindlichkeitspiegel dargestellt (Vorjahreswerte in Klammern):

	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	955.321.476,14 (953.600.241,31)	50.936.611,51 (108.829.752,87)	140.806.488,76 (125.059.951,35)	763.578.375,87 (719.710.537,09)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	194.406.593,39 (170.382.821,69)	8.458.903,50 (6.806.738,89)	47.484.118,91 (38.231.144,05)	138.463.570,98 (125.344.938,75)
Erhaltene Anzahlungen	53.409.814,36 (41.783.575,45)	53.409.814,36 (41.783.575,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.380.854,01 (17.839.143,30)	1.380.854,01 (17.839.143,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	886,50 (668,78)	886,50 (668,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.314.833,13 (15.990.013,65)	12.314.833,13 (15.990.013,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.609.779,20 (9.045.632,32)	6.609.779,20 (9.045.632,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	77.664,04 (25.447,15)	77.664,04 (25.447,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.223.521.900,77 (1.208.667.543,65)	133.189.346,25 (200.320.972,41)	188.290.607,67 (163.291.095,40)	902.041.946,85 (845.055.475,84)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 579.202 (Vorjahr: TEUR 504.262) durch Grundpfandrechte und TEUR 351.091 (Vorjahr: TEUR 364.429) durch Bürgschaften gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 179.015 (Vorjahr: TEUR 153.955) durch Grundpfandrechte gesichert.

GAG Immobilien AG

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 6.610 (Vorjahr: TEUR 9.046) setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	1.015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.096	3.966
Sonstige Verbindlichkeiten	2.514	4.065
	6.610	9.046

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 16.687) Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

3.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Mieten in Höhe von TEUR 1.063 (Vorjahr: TEUR 1.127) enthalten, die auf das Folgejahr entfallen sowie erstmalig passivisch abgegrenzte Tilgungsnachlässe der NRW.Bank in Höhe von TEUR 1.982.

3.12 Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 9.950 aufgenommen. Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 2.174 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 GAG Projektentwicklung GmbH (GPE), 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 511 verpflichtet. Ferner bürgt die GAG für Avalrahmenverträge von insgesamt TEUR 83.

Darüber hinaus gibt es für die GAG eine Mithaftung für den Ankauf Chorweiler durch die GPE in Form von bei der Sparkasse KölnBonn bestehenden Bürgschaften in Höhe des Restkapitals von TEUR 39.734.

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 zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

4.2 Andere aktivierte Eigenleistungen

Der Ertrag resultiert aus der Aktivierung von Zinsen während der Bauzeit.

4.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2016	2015
	EUR	TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	30.706.026,62	9.034
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	2.426.093,14	1.382
Erträge aus Versicherungserstattungen	2.256.476,56	2.180
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	668.604,00	669

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 126 Wohnungen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Buchgewinne von TEUR 7.226 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 294 gegenüber. Darüber hinaus wurden 408 Wohnungen aus dem Bestand in Wesseling zum 31. Dezember 2016 veräußert. Hierbei wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 22.988 erzielt.

Die periodenfremden Erträge betragen TEUR 1.288 (Vorjahr: TEUR 266). Im Wesentlichen setzen sich diese aus einem Rechtsvergleich in Höhe von TEUR 1.050, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von TEUR 99, Versicherungserstattungen von TEUR 32 sowie aus Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen von TEUR 42 zusammen.

4.4 Personalaufwand

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von TEUR 2.356 (Vorjahr: TEUR 5.720). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert insbesondere aus einer geringeren Zuführung zur Pensionsrückstellung infolge der Verlängerung des Zinsbetrachtungszeitraumes.

4.5 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 10) außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB enthalten.

4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	2015
	EUR	TEUR
Sonstige Dienstleistungen (Beratung, EDV)	4.956.031,27	5.626
Verwaltungsaufwendungen	3.828.002,63	3.682
Vertriebsaufwendungen	2.517.714,13	2.121
Miet- und Leasingaufwendungen	2.348.390,36	2.407
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	1.362.438,85	2.004
Übrige betriebliche Aufwendungen	1.845.801,34	1.668
	16.858.378,58	17.508

GAG Immobilien AG

Die periodenfremden Aufwendungen betragen TEUR 305 (Vorjahr: TEUR 15). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 568 Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB (Aufstockung der Pensionsrückstellung), die in den Vorjahren als außerordentlicher Aufwand ausgewiesen wurden.

4.7 Erträge aus der Gewinnabführung

Der Ertrag enthält TEUR 9.381 (Vorjahr: TEUR 11.335) aus der Gewinnabführung der Grubo sowie aus der GPE in Höhe von TEUR 2.269 (Vorjahr: Verlust TEUR 407).

4.8 Aufwendungen aus Verlustübernahme

Der Aufwand betrifft in Höhe von TEUR 337 (Vorjahr: Gewinn TEUR 17) die Verlustübernahme der GAG SG sowie die Verlustübernahme der MGAG von TEUR 2.177 (Vorjahr: TEUR 3.659).

4.9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In dieser Position sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.549 (Vorjahr: TEUR 1.660) enthalten.

4.10 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand betrifft mit TEUR 1.483 Körperschaftsteuer (inkl. Kapitalertragsteuer) und Solidaritätszuschlag sowie mit TEUR 1.086 Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr sowie mit TEUR 1 Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer früherer Jahre.

4.11 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. § 268 Abs. 8 HGB sieht eine Ausschüttungssperre nur für den Fall vor, in dem vom Wahlrecht der Aktivierung latenter Steuern Gebrauch gemacht wird. Bei der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2016 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden wesentlichen Positionen vorhanden:

- Anlagevermögen
- Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- Rückstellungen für Bauinstandhaltung

5. Sonstige Angaben

5.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Die GAG hat das günstige Zinsniveau für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben für Forward-Zinssicherungen genutzt (klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen). Zum 31. Dezember 2016 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen der Gesellschaft auf TEUR 58.587. Darüber hinaus wurde bereits 2015 ein noch offenes Darlehenskongingent von TEUR 75.000 abgeschlossen, welches von der GAG und/oder der Grubo genutzt werden kann. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristdarlehen resultieren können.

5.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach dem Bilanzstichtag bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 151.699 (Vorjahr: TEUR 54.792). Diese Investitionen werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite sowie 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 Leasingverträgen bestehen bis 2020 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.514. Aus den Mietverträgen für Verwaltungsgebäude bestehen bis einschließlich 2019 Verpflichtungen von TEUR 4.681.

5.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

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

Gesellschaft, Sitz	Beteiligungs- quote %	Eigenkapital 31.12.2016 TEUR	Jahresergebnis 2016* TEUR
Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	62	139.367	9.381
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	90	231	2.269
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	375	-337
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	100	15.072	-2.177

* 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 EnWG in der internen Rechnungslegung zur Kontentrennung verpflichtet (buchhalterisches Unbundling).

5.6 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Anzahl 2016	Anzahl 2015
Kaufmännische und technische Angestellte	405	388
Gewerbliche Arbeitnehmer	99	99
	504	487

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 74 (Vorjahr: 74) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 17 (Vorjahr: 15) Auszubildende beschäftigt.

5.7 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 20.638 (Vorjahr: TEUR 19.077). Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

5.8 Angaben zu Organbezügen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	2016	2015
	EUR	EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	707.786,30	565.056,00
Gesamtbezüge der früheren Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen	650.562,00	612.617,82
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	94.317,92	80.534,37

GAG Immobilien AG

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes:

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder bestehen aus einem fixen Jahresgehalt, einer erfolgsabhängigen Tantieme, einer Versorgungsregelung für die Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen sowie sonstigen Nebenleistungen, insbesondere Dienstwagen und Versicherungsbeiträgen. Sie sind individualisiert in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Uwe Eichner	Kathrin Möller	Summe
	Vorstandsvorsitzender	Vorstandsmitglied	
	EUR	EUR	EUR
Fixes Jahresgehalt	240.333,00	226.600,00	466.933,00
Sonstige Nebenleistungen (geldwerter Vorteil u. a.)	26.722,00	12.358,00	39.080,00
Summe fixe Anteile	267.055,00	238.958,00	506.013,00
Einjährige variable Tantieme	34.448,74	33.415,89	67.864,63
Mehrfürige variable Tantieme (einschließlich Abschläge)	64.157,23	50.197,80	114.355,03
Vergütung aus Nebentätigkeiten	17.559,66	29.750,00	47.309,66
Kürzung auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten *	-8.756,02	-19.000,00	-27.756,02
Summe variable Anteile	107.409,61	94.363,69	201.773,30
Gesamtvergütung	374.464,61	333.321,69	707.786,30

* Gemäß Vorstandsvertrag (ohne Umsatzsteuer und nach Abzug von EUR 6.000,00 Eigenbehalt)

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 Auszahlung der Tantieme auf Grund der nachhaltigen Zielerreichung erfolgt nach drei Jahren, jedoch können jährliche Abschläge mit dem Aufsichtsrat vereinbart werden. Die Ziele sind jährlich zu Beginn des Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr mit dem Aufsichtsrat festzulegen und zu beschließen. Die Auswahl und Festlegung der Ziele erfolgten anhand nachhaltiger Entwicklungspotenziale mit Befassung eines unabhängigen Vergütungsexperten.

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 der Vergangenheit erteilte die GAG Zusagen für ein nach Beendigung des Dienstverhältnisses zu zahlen- des 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.

Sowohl Herr Eichner als auch Frau Möller erhalten einen festen jährlichen Zuschuss zum Aufbau einer Altersversorgung. Alternativ dazu können die Vorstandsmitglieder eine Versorgungsmöglichkeit in Form des Durchführungsweges durch eine rückgedeckte Unterstützungskasse in Anspruch nehmen.

GAG Immobilien AG

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der früheren Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen:

Die für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen gewährten Vergütungen betreffen mit TEUR 590 feste Jahresbezüge und mit TEUR 61 sonstige Bestandteile. Darüber hinaus sind Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 7.225 (Vorjahr: TEUR 7.343) gebildet.

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

		2016	2015
		EUR	EUR
Jochen Ott	Vorsitzender	10.250,00	10.250,00
Kirsten Jahn	1. stellv. Vorsitzende, seit dem 29.05.2015	9.371,25	5.751,27
Barbara Moritz	1. stellv. Vorsitzende, bis zum 29.05.2015	0,00	3.167,00
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	7.625,00	9.523,10
Uwe Arentz	bis zum 01.07.2016	2.084,00	4.000,00
Dr. Eva Bürgermeister	seit dem 29.05.2015	3.500,00	2.083,00
Michael Evert	bis zum 29.05.2015	0,00	1.167,00
Michael Frenzel		5.355,00	4.000,00
Ursula Gärtner	seit dem 29.05.2015	4.750,00	2.333,00
Bernd Gräber	bis zum 01.07.2016	2.334,00	4.500,00
Ossi Helling	bis zum 29.05.2015	0,00	1.667,00
Franz-Josef Hönig	seit dem 01.07.2016	4.000,00	0,00
Niklas Kienitz		8.032,50	6.083,00
Harald Knopp	seit dem 01.07.2016	6.694,27	0,00
Karina Köbnik		3.750,00	3.750,00
Elmar Lieser	bis zum 01.07.2016	2.084,00	4.000,00
Gisela Manderla	bis zum 29.05.2015	0,00	1.667,00
Antonio Mossuto	seit dem 01.07.2016	6.694,27	0,00
Dr. Franz-Georg Rips		3.750,00	6.250,00
Andreas Schubring	seit dem 01.07.2016	6.694,26	0,00
Ralph Sterk	bis zum 29.05.2015	0,00	1.417,00
Michael Weisenstein	seit dem 29.05.2015	4.250,00	2.333,00
Thomas Welter	seit dem 29.05.2015	3.000,00	1.833,00
Michael Zimmermann	bis zum 11.01.2016	99,37	4.760,00
		94.317,92	80.534,37

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.

GAG Immobilien AG

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

Karina Köbник		
Darlehen per 31.12.2016	EUR	0,00
Ursprungsbetrag	EUR	14.000,00
Zinssatz		5%
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR	103,13
Laufzeit bis Juli 2016		

5.9 Offenlegung Konzernabschluss

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.

5.10 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Die Angabe der Abschlussprüferhonorare erfolgt im Konzernabschluss der GAG Immobilien AG, Köln.

5.11 Nachtragsbericht

Mit Kaufvertrag vom 8. November 2016 hat die GAG ein weiteres Wohnungspaket in Wesseling veräußert. Es handelt sich um die Objekte Hardtstraße 1–7, Odenwaldstraße 1–7 und 2–8, Taunusstraße 2–8, Eifelstraße 2–6 und Ahrstraße 45–59 mit insgesamt 152 Wohneinheiten. Der Besitzübergang erfolgte am 1. Januar 2017. Die Buchwerte der veräußerten Anlagen beliefen sich auf TEUR 302. Es wurden mit dem Verkauf Erträge im einstelligen Millionenbereich erzielt.

5.12 Ergebnisverwendung

	2016 EUR	2015 TEUR
Jahresüberschuss	56.929.760,16	28.476
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	28.000.000,00	14.000
Gewinnvortrag	769.689,36	440
Bilanzgewinn	29.699.449,52	14.916

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

	2016 EUR	2015 TEUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,60 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	9.768.304,20	8.154
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	19.500.000,00	6.000
Gewinnvortrag	431.145,32	762
Bilanzgewinn	29.699.449,52	14.916

5.13 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mitglied des Landtages

Kirsten Jahn
1. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates
Diplom-Geografin (selbstständig)

Martina Richter
2. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates
Diplom-Sozialarbeiterin
Freigestellte Betriebsratsvorsitzende bei der GAG

Uwe Arentz
Leiter Kundencenter bei der GAG Immobilien AG
Staatl. geprüfter Hochbautechniker

bis zum 01.07.2016

Dr. Eva Bürgermeister
Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum

Michael Frenzel
Leiter Kommunikation

Ursula Gärtner
Diplom-Volkswirtin, Abteilungsleiterin

Bernd Gräber
Leiter Kundencenter bei der GAG Immobilien AG

bis zum 01.07.2016

Franz-Josef Höing
Beigeordneter der Stadt Köln
Dezernent für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

seit dem 11.01.2016

Niklas Kienitz
Geschäftsführer der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln

Harald Knopp
Bauingenieur/Projektleiter bei der GAG Immobilien AG

seit dem 01.07.2016

Karina Köbnik
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG Immobilien AG

Elmar Lieser
Wohnungsfachwirt
Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG Immobilien AG

bis zum 01.07.2016

Antonio Mossuto
Projektleiter bei der GAG Immobilien AG

seit dem 01.07.2016

Dr. Franz-Georg Rips
Rechtsanwalt, selbstständig

GAG Immobilien AG

Andreas Schubring
Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

seit dem 01.07.2016

Michael Weisenstein
Geschäftsführer der Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Köln

Thomas Welter
Immobilienunternehmer, selbstständig

Michael Zimmermann
Amtsleiter Büro des Oberbürgermeisters/der Oberbürgermeisterin der Stadt Köln

bis zum 11.01.2016

5.14 Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (Vorsitzender)
Dipl.-Ökonom
Vorsitzender des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Kathrin Möller
Dipl.-Ingenieurin
Architektin
Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnbau GmbH, München

5.15 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.

GAG Immobilien AG

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.

GAG Immobilien AG

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).

GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

Die Sparkasse KölnBonn, Köln/ Deutschland (vormals Stadtparkasse 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.

GAG Immobilien AG

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.

5.16 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 28. Februar 2017

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

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 1. März 2017

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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.

Düsseldorf, 28. Februar 2017

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 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 elf 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 entschie-

GAG Immobilien AG

den. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben im Aufsichtsratsplenium jeweils regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtet.

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

In der ersten Aufsichtsratssitzung des Jahres am 01. Februar 2016 wurde der Bericht Compliance vorgestellt. Der weitere Ausbau und die stetige Weiterentwicklung des Compliance Management Systems sind ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements der GAG. Die Interne Revision berichtete ebenso über die Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2015. Anschließend wurden Modernisierungs- und Investitionsentscheidungen für Vorhaben in Köln-Kalk, Köln-Bickendorf und Köln-Nippes zugestimmt. Ferner wurde der Aufsichtsrat über die aktuelle Sachlage in Bezug auf Köln-Chorweiler in Kenntnis gesetzt. Abschließend wurde der Aufsichtsrat über die Themen Flüchtlingswohnen, Mieterhöhungen und die Börsennotierung der GAG-Aktien informiert.

In der Aufsichtsratssitzung am 19. Februar 2016 wurde ausführlich die Unternehmensstrategie der GAG erörtert und im Gremium diskutiert. Der Satzungsauftrag der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen steht weiterhin im Vordergrund. Ferner wurde einer Investitionsentscheidung zu einem Gewerbeumbau in Köln-Chorweiler zugestimmt. Ebenso wurde der Sachstand über den Bestand in Köln-Chorweiler aktualisiert.

Die Aufsichtsratssitzung am 18. März 2016 befasste sich mit den Vorstandstantiemen und den Abschlagszahlungen, die festgelegt und beschlossen wurden. Danach wurden der Konzernabschluss und Konzernlagebericht, der Jahresabschluss und Lagebericht der GAG Immobilien AG sowie der einzelnen Konzerngesellschaften und die Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert. Zudem wurde über die Ausübung der Gesellschafterrechte in den Gesellschafterversammlungen der Tochtergesellschaften Beschluss gefasst. Die Entsprechenserklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Stadt Köln wurde zudem verabschiedet. Die Börsennotierung der GAG-Aktie war ein weiteres Thema dieser Aufsichtsratssitzung. Der Aufsichtsrat hat weiterhin Investitionsentscheidungen für Köln-Kalk und Köln-Bickendorf zugestimmt und wurde über den aktuellen Sachstand Köln-Chorweiler informiert.

In der der Aufsichtsratssitzung am 29. April 2016 wurden die Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung 2016 beschlossen. Das aktualisierte Strategiepapier wurde beschlossen. Weiterhin wurden Investitionsentscheidungen für Köln-Ehrenfeld, Köln-Junkersdorf, Köln-Kalk und Köln-Merkenich beraten und beschlossen. Der Aufsichtsrat wurde über die aktuelle Sachlage Köln-Chorweiler informiert und stimmte entsprechenden Anpassungen der Wirtschaftspläne zu.

In der Aufsichtsratssitzung am Tag der Hauptversammlung am 13. Juni 2016 wurde Herrn Gräber, Herrn Arentz und Herrn Lieser Dank für Ihre Arbeit im Aufsichtsrat erteilt. Weiterhin wurden die qualitativen und quantitativen Zielvereinbarungen für den Vorstand eingehend beraten und beschlossen. Anschließend wurden Investitionsentscheidungen für Köln-Neubrück und Köln-Riehl zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat sich in dieser Sitzung ebenso mit dem aktuellen Sachstand Köln-Chorweiler beschäftigt.

Am 01. Juli 2016 fand die Aufsichtsratssitzung mit den neu gewählten Mitgliedern der Arbeitnehmervertreter statt, die im Plenum begrüßt wurden. Aus diesem Anlass wurden Herr Schubring in den Personalausschuss, Herr Knopp und Herr Mossuto in den Bauausschuss sowie Herr Höing in den Finanz- und Prüfungsausschuss gewählt. Weiterhin erstattete der Vorstand ausführlich Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens im letzten halben Jahr.

In der Aufsichtsratssitzung vom 22. August 2016 wurde die Terminplanung für 2017 festgelegt. Zudem wurden Investitionsentscheidungen für Köln-Elsdorf, Köln-Kalk, Köln-Riehl, Köln-Müngersdorf, Köln-Porz, Köln-Zollstock, Köln-Ehrenfeld, Köln-Humboldt-Gremberg, Köln-Rodenkirchen sowie für die neue GAG-Zentrale ausführlich erörtert und beschlossen. Weiterhin wurde dem Verkauf der GAG-Bestände in Wesseling zugestimmt. Anschließend wurde der Abschlussbericht zur Bauträgermaßnahme in Köln-Merheim den Aufsichtsratsmitgliedern vorgestellt.

Am 9. September 2016 wurde in der Aufsichtsratssitzung die Ergänzung zur Altersvorsorgeregelung für Frau Möller ausführlich besprochen und beschlossen. Zudem wurde über den aktuellen Sachstand in Chorweiler berichtet. Abschließend wurde der Aufsichtsrat über die Entwicklungen der Bauplanung für die neue Hauptverwaltung der GAG in Köln-Kalk informiert.

In der Aufsichtsratssitzung am 02. November 2016 wurden zunächst Investitionsentscheidungen zu Projekten in Köln-Merkenich, Köln-Wahn, Köln-Ostheim und Köln-Rodenkirchen getroffen. Die Sitzung behandelte ebenfalls die Wirtschaftspläne 2017-2021 und die voraussichtlichen Jahresergebnisse des GAG-Konzerns

GAG Immobilien AG

und seiner Gesellschaften. Zudem wurde erneut über den aktuellen Sachstand in Chorweiler berichtet. Ferner wurde der Sachstand des Programms „Mieter werden Eigentümer“ durch den Vorstand vorgestellt. Weiterhin waren die Planung der neuen Hauptverwaltung, der Verkauf der Bestände in Wesseling sowie die Terminplanung 2017 Gegenstand der Sitzung.

In der Aufsichtsratssitzung vom 14. November 2016 ging es um Rechte und Pflichten von Aufsichtsratsmitgliedern.

In der letzten Aufsichtsratssitzung des Jahres 2016 am 02. Dezember wurden die quantitativen Vorstandsziele für das Jahr 2017 eingehend beraten und zugestimmt. Zudem gab es einen ausführlichen Bericht des Vorstandes für den Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung des letzten Halbjahres. Weiterhin wurde der Verschmelzung der msk-colonia Projektentwicklungsgesellschaft mbH auf die modernes köln GmbH zugestimmt. Abschließend wurde der Aufsichtsrat über aktuelle Sachstände zu den Themen kooperatives Baulandmodell sowie Finanzierung der Projekte in Köln-Chorweiler informiert.

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.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie tagte im Berichtszeitraum insgesamt sechsmal. Er bereitete die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates zu den Vorstandsfixvergütungen, der Tantieme und der Abschlagszahlungen sowie die Entscheidungsvorlagen bezüglich der qualitativen und quantitativen Ziele der Vorstandsmitglieder ausführlich vor. Weiterhin wurden sich standardmäßig mit den Nebentätigkeiten und weiteren Ämtern der Vorstandsmitglieder befasst. Ferner wurde die Ergänzung der Altersvorsorgezusage von Frau Möller beraten.

Der Finanz- und Prüfungsausschuss kam im Berichtszeitraum insgesamt viermal 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 ausführlich die Sachstände Börsennotierung und der Zwangsversteigerungsbestand Chorweiler erörtert. Die Vorprüfung der Wirtschaftspläne 2017-2021 war ebenfalls Gegenstand einer Sitzung. Zudem wurden die steuerlichen Sachverhalte des Konzerns sowie der Verkauf der Bestände in Wesseling beraten.

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr zweimal getagt. Die Themen der Sitzungen betrafen neben den Personalentwicklungen und -veränderungen im Unternehmen auch die neuen Strukturen im Zusammenhang mit der GAG Zentrale 2018. Ebenso beschäftigte das Thema mobiles Arbeiten den Ausschuss. Im November 2016 wurde Frau Köbnik zur Vorsitzenden des Ausschusses gewählt. Weiterhin war die Neuausrichtung der Instandhaltung Thema des Ausschusses. Auch wurde über den aktuellen Krankheitsstand und die erneute Durchführung einer Mitarbeiterumfrage im Unternehmen gesprochen. Darüber hinaus war das GAG-Engagement zugunsten der MitarbeiterInnen Thema der Ausschusssitzung.

Der Bauausschuss kam im Berichtszeitraum zweimal zusammen. Die Mitglieder beschäftigten sich hier mit dem Stand der laufenden Bauprojekte sowie Planprojekten und Potentiale. Die Maßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen sowie die Ausweitung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurden ebenfalls eingehend erörtert. Auch wurden diverse Investitionsentscheidungen vorbereitet und der Sachstand der neuen GAG Zentrale vorgestellt.

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 Corporate Governance Kodex der Stadt Köln erörtert. Vorstand und Aufsichtsrat haben die gemeinsame Entsprechenserklärung verabschiedet. Die Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft zur Einsicht bereitgestellt. Den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex der Stadt Köln wurde mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung aufgeführten Punkte gefolgt. Interessenkonflikte von Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitgliedern sind dem Aufsichtsrat nicht bekannt.

GAG Immobilien AG

Auch das Thema Diversity ist bei der GAG von Bedeutung. 33,33 % der Aufsichtsratsmitglieder sind Frauen. Im Vorstand sind es 50 %.

Jahres- und Konzernabschluss 2016

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2016 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2016 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden unter Beachtung der HGB-Grundsätze 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.

Zwischen dem Abschlussprüfer und Herrn Ott und Herrn Dr. Rips fanden während des Prüfungszeitraumes mehrere Gespräche sowie E-Mail-Korrespondenz über die Prüfungsschwerpunkte und -fortschritte statt.

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 27. März 2017 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates vom 27. März 2017 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 27. März 2017 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 27. März 2017 und des Aufsichtsrates am 27. März 2017. 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

GAG Immobilien AG

Im März 2016 wurden die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat neu gewählt. Hierbei wurden Frau Richter und Frau Köbnik erneut bestimmt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden Harald Knopp, Antonio Mossuto und Andreas Schubring. Der Vorstandsvertrag von Herrn Eichner wurde mit Wirkung zum 1. Juni 2016 um weitere fünf Jahre verlängert.

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 27. März 2017

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 27. März 2017 die Verwendung des Bilanzgewinns 2016 wie folgt beschlossen:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,60 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2017)	EUR 9.768.304,20
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 19.500.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	<u>EUR 431.145,32</u>
Bilanzgewinn	EUR 29.699.449,52

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 449.268 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2017), 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 0,60 je dividendenberechtigter Aktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden. Die Höhe des Gewinnvortrages ändert sich in diesem Fall entsprechend.

Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 24. Mai 2017.

Gewinnverwendungsvorschlag:

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,60 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2017)	EUR 9.768.304,20
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 19.500.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	<u>EUR 431.145,32</u>
Bilanzgewinn	EUR 29.699.449,52

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 449.268 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2017), 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 0,60 je dividendenberechtigter Aktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden. Die Höhe des Gewinnvortrages ändert sich in diesem Fall entsprechend.

Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 24. Mai 2017.