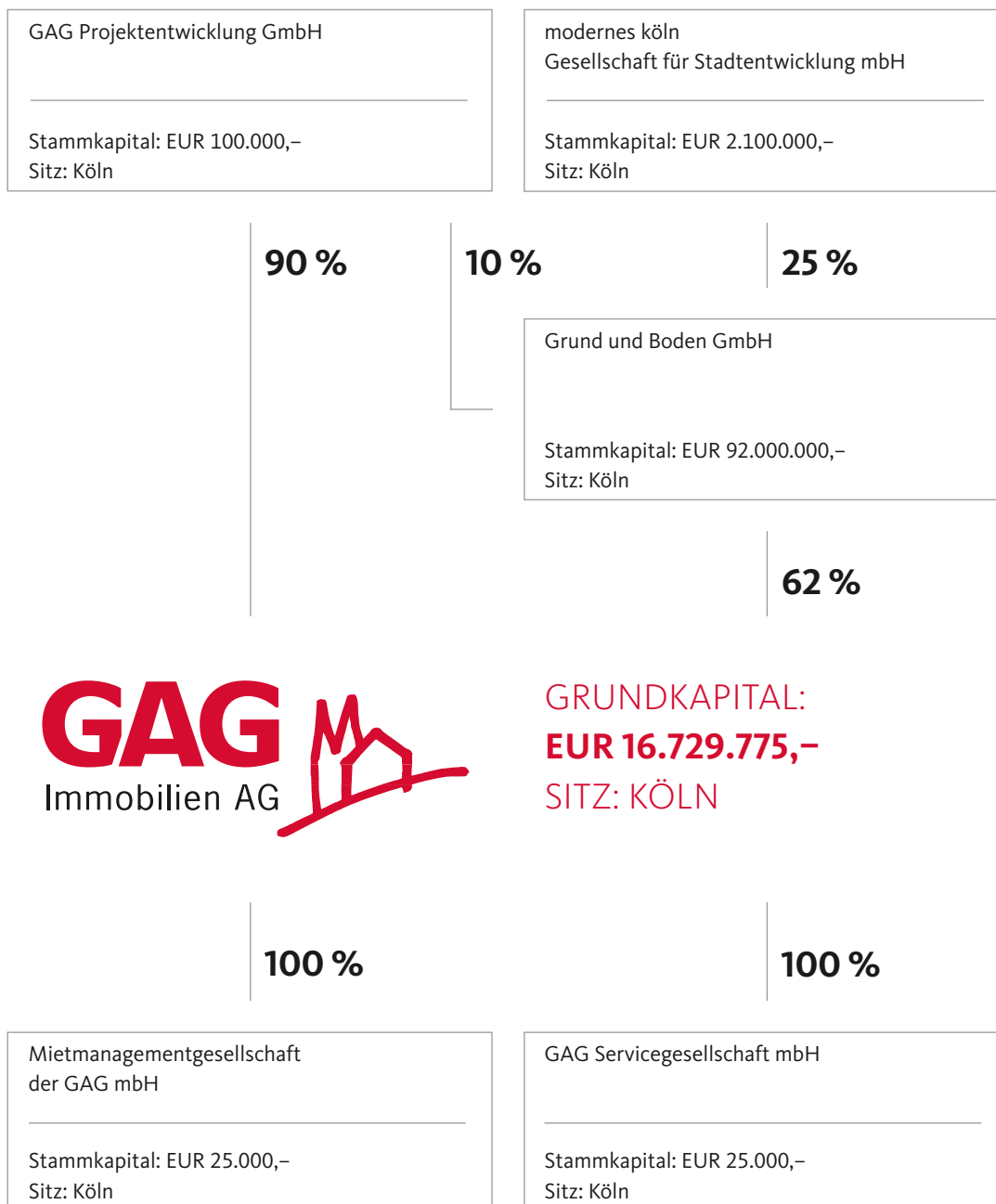


QUARTIERE SCHAFFEN – QUARTIERE BEWAHREN



Die Struktur des GAG-Konzerns



Kennzahlen

		2015	2014	+/- in %
Aktienkennzahlen				
Aktienkurs (Düsseldorf Jahresende)	EUR	57,90	53,99	7,24
Marktkapitalisierung	TEUR	968.654	903.241	7,24
Free Float	%	3,26	3,26	0,00
Dividende				
Dividende	TEUR	8.154	8.174	-0,24
Dividende je Aktie	EUR	0,50	0,50	0,00
Dividendenrendite	%	0,86	0,93	-7,14
Aktienrendite	%	8,17	29,76	-72,55
FFO je Aktie	EUR	5,15	5,50	-6,27
Kennzahlen des Konzerns				
Ergebnis und Rentabilität				
Umsatz	TEUR	308.350	313.694	-1,70
EBITDA	TEUR	129.459	135.531	-4,48
EBIT	TEUR	73.835	78.829	-6,34
Konzernergebnis vor Steuern	TEUR	37.320	42.728	-12,66
Konzernergebnis	TEUR	35.278	40.808	-13,55
EBITDA-Marge	%	41,98	43,20	-2,82
EBIT-Marge	%	23,95	25,13	-4,71
Eigenkapitalrendite vor Steuern	%	6,12	7,29	-16,05
Eigenkapitalrendite	%	5,78	6,97	-17,07
Zinsdeckung	%	17,45	18,35	-4,90
Vermögens- und Finanzlage				
Eigenkapital	TEUR	610.013	585.748	4,14
Bilanzsumme	TEUR	2.616.921	2.554.759	2,43
Eigenkapitalquote	%	23,31	22,93	1,66
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR	115.269	112.037	2,88
Free Cashflow	TEUR	-16.235	-4.272	280,03
Immobilienbewirtschaftung				
Wohnungen	Anzahl	42.557	42.317	0,57
Gewerbe	Anzahl	646	636	1,57
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	2.918	2.878	1,39
mtl. Sollmiete	EUR/m ²	6,28	6,15	2,11
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	17,10	16,82	1,66
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m ²	1,99	1,70	17,06
Fair Value Immobilienvermögen	Mio. EUR	4.739	4.526	4,71
Bestandsverkäufe (inkl. „Mieter werden Eigentümer“)				
verkaufte Einheiten	Anzahl	116	122	-4,92
Wohnfläche	m ²	7.771	8.250	-5,81
Erlöse	TEUR	11.844	12.465	-4,98
Erlöse	EUR/m ²	1.524	1.511	0,86
Bauträgersgeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	39	70	-44,29
Erlöse	TEUR	10.424	21.416	-51,33
Investitionen				
Neubau	TEUR	107.330	123.922	15,34
Modernisierung	TEUR	26.525	22.667	17,02
Ankauf	TEUR	8.602	16.385	-47,50
Sonstiges	TEUR	474	1.555	-69,52
Fertigstellungen/Bestandsübergänge				
Neubau	Anzahl	389	509	-23,58
Modernisierung	Anzahl	234	317	-26,18
Mitarbeiter				
Gesamt	Anzahl	507	486	4,32

Erfolgreich in
2015

+ **15,34** %
142,9 Mio. EUR Investitionen

+ **4,71** %
4,74 Mrd. EUR Fair Value

+ **4,14** %
610 Mio. EUR Eigenkapital

+ **1,66** %
23,31 % Eigenkapitalquote

+ **2,43** %
2,6 Mrd. EUR Bilanzsumme

+ **7,24** %
57,90 EUR Aktienkurs

15

Inhalt
Unser Jahr 2015



04

Grußwort des Vorstandes



06

Grußwort
des Aufsichtsratsvorsitzenden



08

Unsere Vielfalt im Quartier Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld

36

Kooperationspartner
der GAG

Wir waren wieder
erfolgreich

GAG-Konzern
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

GAG Immobilien AG
Lagebericht GAG AG
Bericht des Aufsichtsrates
Jahresabschluss GAG AG
Anhang GAG AG

38

Zahlen und Fakten 2015

47

Finanzteil

105

Finanzteil

Unser Jahr 2015



Januar – März

- 31.1. Fertigstellung Neubauprojekt Stammheim [1]
- 1.2. Beginn Neubauprojekt Kalk Nord
- 5.2. Kooperation mit Stadt Köln zur Flüchtlingsunterbringung
- 26.2. Bürgerinformation Häuschensweg Bickendorf
- 31.3. Entwurfspräsentation Neue Hauptverwaltung

April – Juni

- 1.4. Beginn Neubauprojekt Eltzhof in Porz-Wahn
- 8.4. Start Compliance-Kampagne „Aus die Maus“ [2]
- 22.4. Bürgerinformation Holsteinstraße in Mülheim
- 29.5. Hauptversammlung
- 1.6. Beginn Neubauprojekt Danziger Straße in Porz-Urbach
- 21.6. Finale GAG-Hammerspiele [3]
- 24.6. Hommage à Heinrich Böll in der Kulturkirche Ost [4]
- 26.6. Aufsichtsrat stimmt für Erwerb von 1.200 Wohnungen in Chorweiler



Juli – September

31.7. Fertigstellung Waldbadviertel, 3. Bauabschnitt [5]
 1.8. Beginn Modernisierung Pohligblock in Zollstock
 17.8. Fest für langjährige GAG-Mieter auf Gut Leiden-
 hausen [6] 18.8. Vertragsunterzeichnung Inklusives
 Wohnen in Sürth 21.8. Architekturpreis NRW für
 Siedlung Buchheimer Weg [7] 18.9. Eröffnungsfeier
 Kita-Anbau Autofreie Siedlung in Nippes 19.9. Finale
 GAG-Talentwettbewerb [8] 26.9. Eröffnungsfeier Kita
 Waldbadviertel [9]

Oktober – Dezember

1.11. Beginn Neubauprojekt Bergisch Gladbacher Straße
 in Dellbrück 16.11. Enthüllung Gedenktafel für Jerzy
 Gross in Solarsiedlung Ossendorf 24.11. Auszeichnung
 „Vorbildliche Bauten NRW“ für Carlswerkquartier [10]
 27.11. Auszeichnung „Beste Marke regional“ durch
 Immobilienscout24 30.11. Fertigstellung Neubau-
 projekt Grüner Weg in Ehrenfeld 30.11. Fertigstellung
 Waldbadviertel, 4. Bauabschnitt 4.12. Entscheidung
 Landeswettbewerb „Neues Wohnen in Chorweiler
 Nord“ [11] 14.12. Vertragsverlängerung Vorstandsvorsitzender Uwe Eichner

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

der Rückblick auf das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 fällt wieder einmal positiv und erfreulich aus. Auch im vergangenen Jahr haben wir es wieder geschafft, unserer Kernaufgabe, der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, gerecht zu werden. Darüber hinaus ist es uns gelungen, auf vielen weiteren Gebieten deutliche Akzente zu setzen und sowohl für das Unternehmen als auch für die Stadtgesellschaft wichtige Impulse zu geben.

Wir haben eine der größten Aufgaben des vergangenen Jahres, die Unterbringung von zahlreichen Flüchtlingen, angenommen und gemeinsam mit der Stadt Köln tragfähige Lösungen entwickelt. Lösungen, um den dauerhaft in der Rheinmetropole verbleibenden Menschen eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt zu eröffnen. Wir haben unsere Ressourcen sinnvoll und effizient eingesetzt, um darüber hinaus vielen weiteren Menschen eine Perspektive zu eröffnen. Das lässt sich an den mehr als 600 fertiggestellten Wohnungen aus Neubau und Modernisierung ablesen, mit denen wir wieder

einen sichtbaren Beitrag zum Kölner Wohnungsmarkt geschaffen haben.

Es war und ist aber unser Anspruch, diesen Anforderungen des Wohnungsmarktes nicht nur quantitativ mit Fertigstellungszahlen zu begegnen, sondern auch qualitativ mit guten Wohnungen in attraktiven und funktionierenden Wohngebieten. Das Motto des diesjährigen Geschäftsberichtes lautet deshalb „Quartiere schaffen – Quartiere bewahren“ und verdeutlicht diesen Anspruch, der seit den Gründungstagen der GAG unser Antrieb und unser Ziel gleichermaßen ist. Ein besonderes Quartier, das wir im vergangenen Jahr fertiggestellt haben, ist der Grüne Weg, in dem sich dieser Anspruch sehr gut widerspiegelt. An diesem Quartier lässt sich unser Engagement in baulicher und in sozialer Hinsicht ablesen – eine Blaupause für das nachhaltige und erfolgreiche Handeln der GAG.

Ein Handeln, das nicht nur den Vorteil anderer, sondern ebenso die eigenen wirtschaftlichen Interessen und Notwendigkeiten im Blick hat. Denn auch

im vergangenen Jahr waren wir wieder wirtschaftlich erfolgreich, ein weiterer Nachweis für den Erfolg unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie. Erneut haben wir einen Umsatz von deutlich mehr als 300 Millionen Euro erzielt. Der Wert des Immobilienvermögens der GAG ist weiter gestiegen und liegt bei der beeindruckenden Summe von mehr als 4,7 Milliarden Euro. Das ist auch auf die Neubauten zurückzuführen, vor allem aber auf die kontinuierliche Instandhaltung, die mit mehr als 17 Euro pro Quadratmeter wieder deutlich über dem Branchendurchschnitt lag. Die schon im Vorjahr hohen Investitionen haben wir erneut gesteigert – auf annähernd 143 Millionen Euro. Und die Summe aller Zahlen hat zu einem ähnlich guten Konzernergebnis wie im Vorjahr geführt.

Diese gute Arbeit versetzt uns auch weiterhin in die Lage, Quartiere zu schaffen und zu bewahren, die für die Menschen in dieser Stadt mehr als nur ein Dach über dem Kopf bedeuten.

Mit freundlichen Grüßen



Uwe Eichner



Kathrin Möller





Der Aufsichtsrat der GAG

per 31.12.2015

Jochen Ott
Kirsten Jahn
Martina Richter
Uwe Arentz
Dr. Eva Bürgermeister
Michael Frenzel
Ursula Gärtner
Bernd Gräber
Niklas Kienitz
Karina Köbnik
Elmar Lieser
Dr. Franz-Georg Rips
Michael Weisenstein
Thomas Welter
Michael Zimmermann

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

auch im vergangenen Jahr hat die GAG wieder einmal gezeigt, welche Kraft und welche Leistungsfähigkeit in ihr stecken. Köln braucht neue und bezahlbare Wohnungen. Die GAG hat auf diese Herausforderung reagiert, mit sachlich-konstruktiver Kritik am Handeln der Gesellschaft, die öffentlich mitunter artikuliert wurde, haben wir uns intensiv auseinandergesetzt. Und wir haben die passenden Antworten darauf gefunden: Nicht nur mit den Fertigstellungen im abgelaufenen Geschäftsjahr, sondern auch mit der Vorbereitung zahlreicher Neubauvorhaben, die demnächst für den dringend benötigten Wohnraum in dieser Stadt sorgen. Wohnungen baut man nicht von heute auf morgen. Die GAG hat seit 2013 Schritt für Schritt die Voraussetzungen für mehr Wohnungsbau geschaffen. Die Förderbedingungen des Landes haben hier unterstützend gewirkt. Die GAG schafft Quartiere, und sie schafft durch zahlreiche begleitende Projekte und ihr soziales Engagement lebenswerte Quartiere. Das ist ein nicht hoch genug einzuschätzender Beitrag zur Daseinsvorsorge in unserer prosperierenden Metropole.

Ebenfalls zur Daseinsvorsorge zählen der wachsame Blick auf bestehende Quartiere und die Notwendigkeit, bei Fehlentwicklungen korrigierend einzugreifen. Wir alle wissen um die nachteilige Situation im Zentrum von Chorweiler, wo die Vernachlässigung von Häusern und den Menschen, die dort leben, einen Abwärtstrend des gesamten Stadtteils eingeleitet hat. Hier ist die GAG ebenfalls bereit, Verantwortung zu übernehmen, um diesem Trend entgegenzuwirken. Eine Verantwortung, die sie gemeinsam mit der Stadt Köln und vielen sozial Engagierten aus dem Quartier übernimmt. Grundlage für ein wirkungsvolles Umsteuern ist der noch unter dem ehemaligen Oberbürgermeister Jürgen Roters in Gang ge-

setzte Betrauungsakt. Dadurch wurde der Weg für diese bisher einmalige Kooperation frei gemacht. Eine Verantwortung, die bei den vorbereitenden Arbeiten in den vergangenen Monaten bereits viele Anstrengungen gekostet und Ressourcen gebunden hat. Und eine Verantwortung, die, wenn Sie in die Tat umgesetzt wird, noch mehr Anstrengungen kosten und Ressourcen binden wird. Das aber ist notwendig, um die Stabilität im Quartier wieder zu erlangen, die durch Versäumnisse in der Vergangenheit abhandengekommen ist. Und da ist es gut und sinnvoll, dass die Stadt mit der GAG eine starke und verlässliche Wohnungsbaugesellschaft an ihrer Seite hat.

Bei all' ihren wichtigen Aufgaben zur Daseinsvorsorge hat die GAG aber auch nicht die Wirtschaftlichkeit aus den Augen verloren, was die Zahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres wieder einmal eindrucksvoll beweisen. Dazu beigetragen hat sicherlich auch die Änderung der Börsennotierung, der Wechsel vom geregelten Markt in den qualifizierten Freiverkehr, der im vergangenen Jahr vollzogen wurde und der der GAG mehr Spielraum bei der Erfüllung ihrer vielfältigen Aufgaben sichert. Dazu beigetragen haben vor allem aber das konstruktive Zusammenspiel zwischen Aufsichtsrat und Vorstand sowie der Einsatz und das Engagement von Vorstand, Führungskräften und Mitarbeitenden gleichermaßen. Denn nur damit ist es der GAG auch weiterhin möglich, lebenswerte, gemischte Quartiere zu schaffen und zu bewahren. „Heimat vor und hinter der Haustür“, das bleibt die Maxime unseres Handelns!

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

Unsere Vielfalt im Quartier Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld



Barbara Kaufmann, [Seite 28]
Hauptschullehrerin: Engagement für Flüchtlinge, nicht nur in Ehrenfeld.

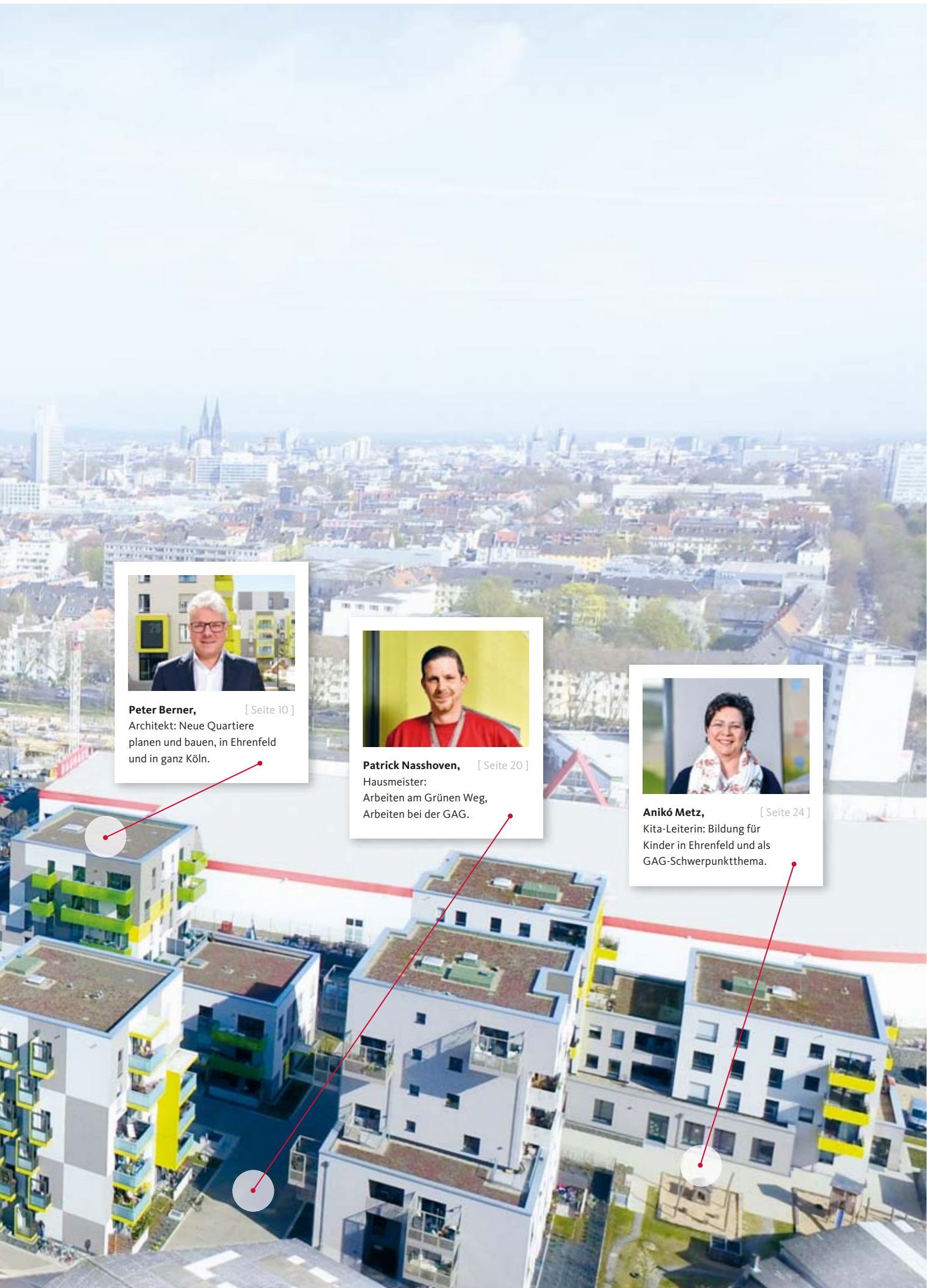


Ruth zum Kley, [Seite 16]
Theaterleiterin: Kultur am Grünen Weg und kulturelle Vielfalt bei der GAG.



Caroline Gabriel, [Seite 32]
„Goldies vom Grünen Weg“: Demenz-WGs und neue Wohnformen.





Peter Berner, [Seite 10]
Architekt: Neue Quartiere
planen und bauen, in Ehrenfeld
und in ganz Köln.



Patrick Nasshoven, [Seite 20]
Hausmeister:
Arbeiten am Grünen Weg,
Arbeiten bei der GAG.



Anikó Metz, [Seite 24]
Kita-Leiterin: Bildung für
Kinder in Ehrenfeld und als
GAG-Schwerpunktthema.



» Hier ist eine Stadtmarke
entstanden. «

Peter Berner, Architekt





Kein Wohnquartier wie jedes andere

Der Blick bleibt nicht an einem Gebäude haften. „Das Zusammenspiel der Häuser ist entscheidend“, erläutert Peter Berner die Besonderheit des Quartiers am Grünen Weg. „Durch die versetzt angeordneten Punktgebäude anstelle einer klassischen Bebauungsform entstehen räumliche Bezüge und spannende Korrespondenzen“, führt der Architekt weiter aus. Das Büro ASTOC Architects and Planners hat den städtebaulichen Entwurf für die frühere Industriebrache im Stadtteil Ehrenfeld geliefert. Das Konzept zur Bebauung haben dann ASTOC sowie die Büros Lorber & Paul Architekten und molestina architekten gemeinsam mit der GAG entwickelt. Für die Gestaltung der Wege, Freiflächen, Spielplätze und Außenbereiche war das Landschaftsarchitekturbüro Scape verantwortlich. Kein unübliches Verfahren, aber immer auch eine Herausforderung: „Wir haben im gemeinsamen Entwicklungsprozess viel miteinander geredet und entworfen.“

2007 erwarb die GAG das Grundstück einer ehemaligen Fabrik für Destillationsanlagen. „Das Areal liegt in einem heterogenen Umfeld, was zu einer ganz eigenen Qualität führt“, so Peter Berner weiter. Neben den Wohngebäuden am Melatengürtel prägt vor allem die gewerbliche Nutzung das Umfeld. Ein Um-

stand, dem in der Entwicklung als „geplantes Mischgebiet“ nicht nur durch die Gewerbeeinheiten im neuen Quartier, sondern auch durch die Architektur Rechnung getragen wird. „Die unterschiedlichen Strukturen in der Nachbarschaft wurden ebenfalls mit aufgenommen, um Bezüge nicht nur im Inneren des neuen Quartiers, sondern auch zur Umgebung zu schaffen.“

Und das neue Quartier sollte von Anfang an die Möglichkeit bieten, sich weiter zu entwickeln und zu wachsen. Einen ersten „Wachstumsschub“ gab es bereits zwei Jahre später, als die GAG ein weiteres Grundstück zwischen Grüner Weg und Melatengürtel erwarb. Dort wurden ab 2012 die ersten Gebäude errichtet, in die Ende 2013 dann die ersten Mieter einzogen. Darunter auch das Kölner Künstler Theater. „Das war an dieser Stelle die richtige Botschaft“, betont Peter Berner die wichtige Funktion an der städtischen Magistrale Melatengürtel im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung.

Bis Ende 2015 entstanden insgesamt 15 unterschiedliche Einzelgebäude. Jedes der drei beteiligten Architekturbüros war für fünf Häuser zuständig, die jeweils eine eigene Handschrift zeigen. Die unterschiedlichen Grundflächen der

Gebäude, unterschiedliche Architektur- und Farbkonzepte, z. B. mit verschiedenen Formen bei den Balkonen sorgen für eine spannende Mischung, ohne dass der Gesamtzusammenhang fehlt. Trotz der Vielfalt ist der rote Faden am Grünen Weg deutlich zu erkennen. „Es ist ein Dialog der Architektur, der hier entstanden ist“, verdeutlicht der Architekt. Ein Zusammenspiel, das durch die unterschiedlichen Freiflächen noch gefördert wird. Abwechslungsreich und großzügig sind sie, ausgestattet mit Spielbereichen – und autofrei. Geparkt wird in den Tiefgaragen. 240 Wohnungen in unterschiedlichen Größen sind es insgesamt. Dazu kommen die Gewerberäume mit einer Fläche von rund 8.700 qm, die in vier Gebäuden untergebracht sind. Dieses Ensemble bildet sich im Quartier ab: Das „Kubikon“ ermöglicht eine Büronutzung für junge Unternehmen und alteingesessene Firmen gleichermaßen und bereichert das Quartier. Die Mischung aus Wohnen und Gewerbe sowie die zusätzlichen Angebote von Kultur und Theater, aber auch soziale Komponenten wie Demenz-WG oder Kita formen in der Kombination eine Charakteristik des Quartiers und setzen städtebauliche Akzente. „Hier ist eine Stadtmarke entstanden“, ist Peter Berner von der Qualität des neuen Quartiers überzeugt.



Das Waldbadviertel ist weiter gewachsen.



An der Heinrich-Hoerle-Straße startet Veedel Energie.

Innovationen für die Quartiere von morgen

Neubauprojekte in ganz Köln geplant und umgesetzt

Ein neues Quartier entsteht mit dem **Waldbadviertel** im Kölner Stadtteil Ostheim. Auch im vergangenen Jahr haben wir unser derzeit größtes Bauvorhaben weiter vorangetrieben. Mehr als 200 Wohnungen wurden in 2015 fertiggestellt und sind bereits bezogen. Damit ist ein Großteil der Mehrfamilienhäuser bereits fertig, der Kern des neuen Quartiers mit mehr als 500 Wohnungen, rund 30 Prozent davon öffentlich gefördert, hat konkrete Züge angenommen. Auch der Bau der rund 240 Eigenheime, die ein Bauträger um die Wohnhäuser herum errichtet, ist schon weit fortgeschritten. Das Waldbadviertel ist mittlerweile ein erkennbares und lebendiges Quartier. Seinen besonderen Charakter erhält es durch den „grünen Fluss“, einen durchgängigen Grünzug, der sowohl Verbindungen als auch Freiräume schafft. Dazu kommen weitere, hofartig angeordnete Freiflächen, die Möglichkeiten zur Begegnung und Kommunikation schaffen. Das Waldbadviertel orientiert sich an der Idee der Gartenstadt, ist aufgrund der Durchwegung offen und durchlässig und sehr gut an die vorhandene Bebauung im Stadtteil angeschlossen. Neben den Wohngebäuden gibt es auch eine Kindertagesstätte, die mit einem Fest im vergangenen Jahr offiziell eröffnet worden ist. Den Schlusspunkt des Quartiers bilden ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt und die „Soziale Vielfalt“, ein Haus für Menschen mit Behinderung, Familien mit Begleitungsbedarf, ältere Menschen und Studierende. 2017 werden sie fertiggestellt sein.

Etwas kleiner ist das Neubauprojekt **Heinrich-Hoerle-Straße** in Longerich. Neben der Errichtung von 38 öffentlich geförderten Wohnungen auf einem Bestandsgrundstück ist es aber vor allem ein technisches Detail, das dieses Bauvorhaben für uns zu einem ganz besonderen macht: Erstmals treten wir nach der Fertigstellung nicht nur als Vermieterin in Erscheinung, sondern auch als Energieversorgerin. Veedel Energie heißt unser Mieterstrom, der vor Ort in einem Blockheizkraftwerk erzeugt wird. Durch die kurzen Wege von der Erzeugung bis zum Verbraucher geht so gut wie keine Energie verloren. Das ist ebenso umweltfreundlich wie der zusätzliche Strom, der automatisch geliefert wird, wenn einmal mehr Energie als die produzierte benötigt wird. Dabei handelt es sich um zertifizierten Ökostrom aus regenerativen Quellen wie Sonne, Wind, Wasser oder Biomasse. Veedel Energie ist eine kostengünstige Alternative für unsere Mieterinnen und Mieter. Die Vorbereitungen dafür wurden in 2015 erfolgreich getroffen. Im Frühjahr 2016, nach Fertigstellung des Neubaus, fiel in Longerich der Startschuss zum Kapitel Mieterstrom. Im selben Jahr sollen weitere rund 300 Wohnungen durch Neubauprojekte hinzukommen.

Und ein weiteres Quartier kommt demnächst an der Swinestraße im **Chorweiler Norden** dazu. Voraussetzung dafür war ein Landeswettbewerb, den das Landesbauministerium im vergangenen Jahr veranstaltet hat. „Neues Wohnen in Chorweiler Nord“, so lautete der Titel des Wettbewerbs, an dem sich 24 Architekturbüros aus ganz Deutschland beteiligt haben. Gewonnen hat ihn das junge Büro „Querfeld eins“ aus



Neue Wohnungen entstehen im Chorweiler Norden an der Swinestraße.



Charakteristisch für das Projekt ist der verbindende Anger.

Dresden. Rund 16.000 qm groß ist die Fläche, auf der die neuen Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen werden. Etwa 60 Prozent davon sind öffentlich gefördert, ein Teil der geförderten Wohnungen ist für Flüchtlinge vorgesehen. Dazu kommt noch eine Wohngruppe für pflegebedürftige Menschen mit zwölf Plätzen. Die Bebauung ist vier- bis sechsgeschossig geplant, Freiräume mit Mietergärten und Spielplätzen sowie Stellplätze oberirdisch und in einer Tiefgarage

gehören ebenfalls zum Entwurf. Zentrales Element des neuen Quartiers ist ein in Ost-West-Richtung verlaufender Anger als öffentliche Grünfläche, die die beiden hofartigen Gebäude im Norden mit der Zeilenbebauung im Süden verbindet. In den Höfen selbst sind die Mietergärten der Erdgeschosswohnungen sowie Gemeinschaftsgärten und Kleinkinderspielplätze vorgesehen.



389

Wohnungen insgesamt
wurden 2015 **fertiggestellt**



107

Wohnungen davon sind
öffentlich gefördert



282

Wohnungen davon sind
freifinanziert



536

Wohnungen befanden
sich Ende 2015 **im Bau**

Verjüngungskur für die historischen Quartiere

Modernisierungen machen viele Siedlungen fit für die Zukunft

Ein traditionsreiches Quartier ist die **Naumannsiedlung** in Riehl. Und genau diese Tradition strahlen viele der Gebäude auch schon wieder aus, nachdem die Modernisierung weiter vorangeschritten ist. Im vergangenen Jahr wurde ein weiterer Bauabschnitt beendet, die Arbeiten haben mittlerweile das nördliche Ende der Siedlung erreicht. Neben der Wiederherstellung der alten Fassaden, der Ertüchtigung der Haustechnik und der Gestaltung der Außenflächen entstehen durch den Ausbau der Dachböden und den Umbau der Garagen auch zusätzliche Wohnungen: Mehr als 140 neue Wohneinheiten ergänzen dann den ursprünglichen Bestand von 516 Wohnungen. Als Ersatz für die entfallenen Garagen und zur Entlastung der Straßen von oberirdischem Parken werden drei Tiefgaragen gebaut. Im Eingangsbereich der Siedlung, an der Naumannstraße und dem Naumannplatz, kann man bereits seit einiger Zeit die wieder zum Leben erweckte Schönheit der Siedlung bewundern. Vor allem die markante Farbgebung und der auffällige Eingangsbereich mit den vier- und fünfgeschossigen Häusern fallen sofort ins Auge. Am südlichen Rand der Siedlung wurde ein großer Spielplatz neu angelegt, der nicht nur bei den Kindern aus der Naumann-

siedlung sehr beliebt ist. Die Wohnungen selbst wurden dem heutigen Wohnstandard entsprechend umgestaltet, verfügen über offene Küchen und sind mit Parkettböden ausgestattet. In der Naumannsiedlung wurde auch ein neues Unterflur-Müllsystem installiert, das die bisherigen Mülltonnen in den engen Kellerräumen ablöste. An fünf Standorten in der Siedlung sind jetzt jeweils drei Einwurfbehälter zu finden. Hier können die Bewohnerinnen und Bewohner ihren Restmüll, ihren Papierabfall und leere Verpackungen entsorgen, die in unterirdischen Containern gesammelt werden.

Ein nicht minder markantes Quartier ist der **Pohligblock** in Zollstock. Mitte der 1920er Jahre wurde das Karree mit 174 Wohnungen errichtet, um den Beschäftigten der damaligen Pohligwerke im Stadtteil preiswerten Wohnraum zu bieten. Preiswertes und vor allem zeitgemäßes Wohnen soll dort auch weiterhin möglich sein. Deshalb haben wir im vergangenen Jahr damit begonnen, das unter Denkmalschutz stehende Ensemble umfassend zu modernisieren. Im Gegensatz zu den Arbeiten wenige Hundert Meter weiter am Höniger Weg wird die Modernisierung im Pohligblock aber im unbewohnten Zustand ausgeführt. Zum einen sind die notwendigen Maßnahmen aufgrund des Zustands der Gebäude und der vorhandenen Grundrisse aufwändiger, zum anderen können wir dafür öffentliche Fördergelder in Anspruch nehmen,



Im neuen Glanz erstrahlt die Naumannsiedlung.



Auch die Freiräume der Siedlung wurden neu gestaltet.



Der Pohlblock in Zollstock wird umfassend modernisiert.

was allerdings zu weiteren Arbeiten führt, um die dafür notwendigen Vorgaben zu erfüllen. Die öffentliche Förderung ermöglicht es uns, einen Großteil der dann neuen Wohnungen für etwa 6,35 Euro pro Quadratmeter zu vermieten. Lediglich die Wohnungen im dritten Bauabschnitt am Weyerstraßweg werden freifinanziert modernisiert, um die Durchmischung im Quartier zu gewährleisten. Voraussichtlich Ende 2017 sind die Arbeiten abgeschlossen und der Pohlblock ist wieder das Schmuckstück, das er einst war. Dafür werden die Dächer erneuert, Speicherböden, Fassaden und Kellerdecken gedämmt sowie die vorhandenen Kunststofffenster gegen denkmalgerechte Holz-Sprossenfenster ausgetauscht. Weite-

re Maßnahmen sind unter anderem der Einbau einer Zentralheizung sowie die Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation und die Vergrößerung der Loggien. Außerdem werden eine Feuerwehrezufahrt für den Innenbereich geschaffen, eine Tiefgarage gebaut und die Außenanlagen erneuert. Aufgrund der Förderbestimmungen sind darüber hinaus Änderungen bei den Grundrissen der Wohnungen, eine Vergrößerung der Badezimmer, der Einbau bodengleicher Duschen und weitere Maßnahmen zur Schaffung von mehr Bewegungs- und Barrierefreiheit zwingend notwendig. Komplettiert wird die Modernisierung durch 18 neue Wohnungen, die in den dafür geeigneten Dachgeschossen gebaut werden.

234 Wohnungen wurden 2015 nach Modernisierung **fertiggestellt**

26,5 Millionen Euro wurden für die **Modernisierung** ausgegeben

49,9 Millionen Euro wurden für die **Instandhaltung** ausgegeben





»Wir machen das Quartier sichtbar, und das Quartier macht uns sichtbar.«

Ruth zum Kley, Leiterin Kölner Künstler Theater



Kultur und kulturelle Sozialarbeit

„Wir waren die ersten Mieter am Grünen Weg“, erinnert sich Ruth zum Kley. Ein Pioniergefühl? „Nicht ganz“, lacht sie, die gemeinsam mit ihrem Mann Georg zum Kley das Kölner Künstler Theater (KKT) leitet, „kurz danach wurden ja auch schon die ersten Wohnungen bezogen.“ Pioniergeist auf andere Art bewies das KKT aber dennoch, denn mit dem Neubau an prominenter Stelle des neuen Quartiers standen ganz andere Möglichkeiten offen. „Mit dem größeren und vor allem höheren Theaterraum, den zusätzlichen Büros und dem Vorraum mit Café können wir jetzt ganz andere Produktionen planen.“

Im Herbst 2013 zog das KKT an den Grünen Weg. Der Theaterneubau, direkt am Melatengürtel gelegen, bildet einen Blickfang und das Entree zugleich. „Wir machen das Quartier sichtbar, und das Quartier macht uns sichtbar“, freut sich Ruth zum Kley über den Vorteil für beide – GAG und KKT. Ursprünglich als Tourtheater gegründet, hatte das Ensemble 1995 an der Stammstraße erstmals ein festes Domizil bezogen. Etwas beengt zwar, dafür aber sehr gemütlich. Schon dort gab es eine Schärfung des Profils, denn zu den Kinder- und Jugendtheaterproduktionen kamen vor rund zehn Jahren die ersten theaterpädagogischen Angebote. Und im Neubau am Grünen Weg wurde weiter an der Programmvierfalt gearbeitet.

„Wir haben jetzt auch Theater für Erwachsene mit aufgenommen. Mit eigenen Produktionen und Gastspielen von anderen Gruppen bestreiten wir etwa 30 Theaterabende im Jahr“, erzählt Ruth zum Kley. Mit den Vorstellungen für Kinder und Jugendliche, die nach wie vor den Schwerpunkt bilden, macht das rund 200 Veranstaltungen pro Jahr am Grünen Weg. Dazu kommen etwa 30 bis 50 Vorstellungen, die das Ensemble

bei Tourneen absolviert. Eine weitere Neuerung am Grünen Weg ist inklusives Theater. „Da der Neubau komplett barrierefrei ist, können wir als Publikum jetzt auch Menschen mit Einschränkungen ansprechen. Auch einige unserer Mitarbeiter gehören dazu, für die die Barrierefreiheit natürlich ebenfalls von Vorteil ist.“ Dabei ist inklusives Theater weitaus mehr als nur ein Theaterraum ohne Schwellen und Stufen. „Wir haben eigens Testvorführungen gemacht, denn Menschen mit Handicap reagieren ganz anders auf Licht- und Töneffekte. Das mussten wir alles berücksichtigen.“ Ausgebaut wurde das theaterpädagogische Angebot, oder, wie Ruth zum Kley es ausdrückt, „die kulturelle Sozialarbeit“. Projekte mit Schulen, beispielsweise zum Thema Mobbing, oder die Arbeit mit Jugendlichen, die wenig oder gar keinen Zugang zu Kultur und Bildungsangeboten haben, werden regelmäßig durchgeführt.

Mit dem vielschichtigen kulturellen Angebot ist das KKT am neuen Standort mittlerweile fest verankert. „Unsere Bekanntheit ist gestiegen, viele Leute kommen gerne wieder.“ Und im Quartier ist das Theater mittlerweile mehr als ein kultureller Veranstaltungsort. „Natürlich kommen auch Besucherinnen und Besucher aus der Nachbarschaft zu unseren Vorstellungen. Das Café, das dann geöffnet ist, ist aber auch als Treffpunkt beliebt: Einfach zum Kaffeetrinken, ganz ohne Theater“, hat Ruth zum Kley beobachtet. Mit der Kindertagesstätte am Grünen Weg gibt es eine Partnerschaft, und sogar Nachbarschaftstreffen haben in den Räumen schon stattgefunden. Und die Proben für ein Openair-Kindertheater wurden so aufmerksam von den Nachbarskindern beobachtet, dass die kurz darauf auch bei der Aufführung mit dabei waren. Ein ebenso kurzer wie direkter Weg zur ersten Theatererfahrung.



Kulturelle Vielfalt in Bildern, Worten und Musik

Zahlreiche Veranstaltungen verbinden die Menschen in den Quartieren

Kultur schafft Identität, Kultur prägt unterschiedliche Sichtweisen, Kultur verbindet. Das funktioniert im Quartier, das funktioniert aber auch darüber hinaus. Deshalb gehören Kultur und kulturelle Aktivitäten zu unserem Selbstverständnis und in vielen Quartieren zu unserem Angebot. Ganz besonders deutlich wird das in Buchforst, einem der kleinsten Stadtteile Kölns. Mit der **Kulturkirche Ost** haben wir dort einen kulturellen Treffpunkt geschaffen, der mittlerweile weit über die Grenzen des Quartiers hinaus für Aufmerksamkeit sorgt. Nachdem wir 2008 das unter Denkmalschutz stehende Gotteshaus übernommen und aufwändig modernisiert haben, dient die Kirche seit 2012 nicht nur als Andachtsstätte, sondern als Veranstaltungsort für Konzerte, Lesungen und Ausstellungen. Mit wachsendem Umfang und Zuspruch: Waren es 2013 noch acht Veranstaltungen, die dort stattfanden, wurden im vergangenen Jahr bereits 26 unterschiedliche Kulturtermine angeboten. Zu erwähnen sind hier vor allem eine Hommage an den Literatur-Nobelpreisträger Heinrich Böll, dessen 30. Todestag von uns mit einer Ausstellung, der Aufführung mehrerer Verfilmungen seiner Werke und einer Lesung mit Elke Heidenreich gewürdigt wurde, oder die Veranstaltungsreihe „Mehr babylonisches Vergnü:-)gen“, bei der die kölsch-indonesische Künstlerin Jane Dunker 140 großformatige Schwarz-Weiß-Fotografien eines integrativen Theaterprojekts zeigte. Dazu gab es ein umfangreiches Begleitprogramm mit Lesungen, Tanz und viel Musik, bei dem es immer wieder um inklusive Themen ging. Aber auch viele andere Ausstellungen und Konzerte, teilweise mit renommierten Künstlern, lockten interessierte Menschen aus der ganzen Stadt nach Buchforst in die Kulturkirche Ost.

Das war auch beim Finale unseres **Talentwettbewerbs** der Fall. Wieder einmal hatten wir Nachwuchsmusikerinnen und -musiker aufgefordert, einen „Song für Köln“ zu komponieren. Nach der erfolgreichen Erstaufgabe des Wettbewerbs in unserem Jubiläumsjahr gab es diesmal deutlich mehr Einsendungen und ein hochklassig besetztes Finale in der Kulturkirche Ost. Mit einem mitreißenden Auftritt und einem herrlichen Song hat dann die Gruppe „Fiasko“ unseren Talentwettbewerb für sich entschieden. Mit ihrem Lied „Ach wat lieb ich Dich“ setzte sich die junge Band gegen die übrigen Mitstreiter durch. Zu den ersten Gratulanten zählte auch die Gruppe „Miljö“, die den ersten Talentwettbewerb gewonnen hatte. Auf dem zweiten Platz landete die Gruppe „Francesco

& Band“, deren peppige Soul-Nummer „Tanz mit mir“ ebenfalls mit viel Applaus bedacht wurde. Den dritten Platz teilten sich „Kölsch à la carte“, „Eduardo & Verstärkung“ und der „Kalker Kindermittagstisch“.

Neben Kultur in überdachten Räumen haben wir aber auch für Freiluft-Kultur gesorgt – mit dem **Balkonballett Bocklemünd**. Bei diesem ungewöhnlichen Experiment waren mehrere Balkone unserer Häuser im Görlinger Zentrum der Schauplatz unterschiedlicher Szenen. Rund 100 Mitwirkende, allesamt aus Bocklemünd und Umgebung, führten dort kurze Sequenzen auf, hatten Sprechrollen, tanzten oder sangen. Das Balkonballett fand im Rahmen des Sommerblut-Festivals statt und wurde von uns maßgeblich unterstützt. Neugierig, gebannt, teils auch überrascht, aber immer aufmerksam verfolgten bis zu 1.000 Zuschauerinnen und Zuschauer das abwechslungsreiche Geschehen. Den größten Applaus gab es bei musikalischen Einlagen wie dem Udo Jürgens-Hit vom „Ehrenwerten Haus“ oder dem Klassiker „In unserm Veedel“, aber auch der selbstbewusst vorgetragene Stolz und der raue Charme des Veedels sorgte für Beifallsstürme: „Was ist das Besondere an Bocklemünd?“ – „Wir!“ Von der Abenddämmerung bis zur Dunkelheit war es ein kurzweiliger und gänzlich anderer Abend im Görlinger Zentrum.

Während dieses Schauspiel nur für einige Stunden zu bewundern war, ist eine andere Form der Kultur dauerhaft sichtbar: **Fassadenkunst** in Buchforst. Eine vormals unscheinbare Hauswand an der Straße Im Bischofsacker zieht jetzt mit bunten und farbenfrohen Motiven jede Menge neugieriger und suchender Blicke von Mieterinnen und Mietern sowie Passanten an. Dafür haben sich die Künstler Frank Zappel und Marcus Knautsch mit dem Thema „Wohnen in der Zukunft“ auseinandergesetzt und mit den Elementen Natur und Technik gespielt. Herausgekommen sind dabei sowohl das technisierte Bookforce als auch das naturnahe Buchforest. Beide Zukunftsszenarien sind sehr detailliert umgesetzt.





» Hier im Quartier wächst eine bunte Mischung zusammen. «

Patrick Nasshoven, Hausmeister im Grünen Weg





Regelmäßige Runden durchs Revier

„Als ich hier angefangen habe, war der Großteil des Quartiers noch eine Baustelle“, erinnert sich Patrick Nasshoven. Er ist Hausmeister im neuen Quartier am Grünen Weg und hat mitbekommen, wie sein „Revier“ nach und nach gewachsen ist. „Das war sehr spannend. Es gab viele Termine mit unterschiedlichen Firmen und ich habe hautnah erlebt, wie alles entstanden ist. Vom ersten Stein an.“ Mit Fug und Recht kann er deshalb behaupten, dass er das Gebiet wie seine Westentasche kennt. Regelmäßig schaut er dort nach dem Rechten, kontrolliert die Außenanlagen, die Spielplätze und die Hauseingänge. Dazu kommen die Termine bei den Mieterinnen und Mietern, wenn etwas zu erledigen ist. Während der Bauphase hatte er sehr viele Wohnungsübergaben zu organisieren. „Wenn wieder ein Abschnitt fertig war, zogen auf einen Schlag rund 60 Mietparteien ein. Da gab es dann jede Menge vorzubereiten und zu koordinieren, damit alle zufrieden sind.“

Deshalb sind ihm nicht nur die Gebäude vertraut, auch die Menschen, die darin leben, kennt er. Wenn er unterwegs ist auf seinen Runden durchs Quartier, wird er regelmäßig freundlich begrüßt. „Wir kennen uns“, sagt er schmunzelnd,

und erzählt zu jedem einzelnen eine eigene Geschichte. Für die neuen Wohnungen gab es viele Anfragen. „Das Interesse war sehr groß. Das attraktive Quartier und die schönen Wohnungen waren ebenso überzeugende Gründe wie die gute Lage und die Infrastruktur. In wenigen Minuten ist man auf der Venloer Straße mit ihren vielen Geschäften“, zählt Patrick Nasshoven auf. Dazu kommt eine gute Anbindung an Bus und Bahn. Die Mieterschaft ist bunt gemischt. „Viele Familien mit Kindern leben hier, aber auch Paare und Singles.“ Und auch unter den Mieterinnen und Mietern herrscht ein reger Austausch. „Es gibt sogar eine eigene Facebook-Gruppe, in der viele Nachbarschaftsthemen besprochen werden. Wer etwas abzugeben hat oder gerade auf dem Spielplatz ist und andere Kinder mit beaufsichtigen kann, teilt das hier mit.“ Auch größere Treffen wurden bereits organisiert, wie beispielsweise ein Hof-Flohmarkt. „Hier im Quartier wächst eine bunte Mischung zusammen“, hat Patrick Nasshoven festgestellt.

Er selbst bezeichnet sich als „Kind der GAG“. „Ich bin in Höhenberg in einer GAG-Siedlung aufgewachsen. Mein Bruder arbeitet seit einiger Zeit als

Hausmeister in Stammheim. Insofern war das immer schon eine Idee, auch mal bei der GAG anzufangen. Vorher habe ich als Anlagen-Mechaniker für eine Sanitär- und Heizungsfirma gearbeitet. Da waren vor allem Badezimmer zu bauen, eins nach dem anderen. Das war mir auf Dauer ein bisschen zu eintönig. Da sieht mein Job am Grünen Weg ganz anders aus“, lacht er gut gelaunt. 2014 hat er seine Idee, bei der GAG zu arbeiten, in die Tat umgesetzt. „Ich freue mich sehr, dass das geklappt hat. Hier herrscht ein tolles Arbeitsklima, und es gibt so viele Angebote neben dem Job – von Drachenboot bis Weight Watchers. Nachdem ich im Verein wegen meiner Knieprobleme nicht mehr so wirklich mitkicken kann, spiele ich bei der GAG-Fußballmannschaft mit. Das macht Spaß und wir nehmen auch an Turnieren teil. Zum Beispiel beim Come Together-Cup. Da haben wir uns gar nicht schlecht geschlagen.“ Auch darüber unterhält er sich mit den Menschen am Grünen Weg, wenn er wieder im Quartier unterwegs ist.



Im Fokus: Lebensqualität



Viele Angebote für einen attraktiven Arbeitsplatz

Attraktive und stabile Quartiere entstehen nicht allein durch hochwertige Architektur. Genauso wichtig sind engagierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Vom Hausmeister über die Kunden- und Objektbetreuer in den Kundencentern bis hin zu den Fachabteilungen in der Hauptverwaltung arbeiten mittlerweile mehr als 500 Menschen daran, dass Quartiere entstehen und dass diese Quartiere lebenswert sind.

Und weil diese Menschen im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit stehen, legen wir nach wie vor großen Wert auf eine fundierte und umfassende **Ausbildung**. Ein breit angelegtes Wissen in Theorie und Praxis ist schließlich die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche berufliche Zukunft. 17 junge Menschen erwerben derzeit dieses Wissen. In verschiedenen Abteilungen und in den Kundencentern lernen sie alle Facetten und Bereiche der Immobilienwirtschaft kennen. Dazu kommen Projektarbeiten, der Informationsaustausch mit anderen Wohnungsgesellschaften und die theoretische Ausbildung im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Eine Vielfalt, die sich auszahlt: So kamen schon die landesbesten Auszubildenden eines Jahrgangs auch aus unseren Reihen. Und von der Ausbildung mit Qualität profitieren beide Seiten. Für die jungen Menschen bedeutet sie die optimale Grundlage beim Start ins Berufsleben, und wir sichern die Qualität unserer Arbeit in der Zukunft. Denn fast alle Auszubildenden bleiben nach ihrem erfolgreichen Abschluss weiterhin bei uns.

Auch unseren angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bieten wir viele Vorteile. Ein Schwerpunkt im vergangenen Jahr war die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Denn die ist sowohl aus unternehmerischer als auch aus gesellschaftlicher Sicht ein wichtiges Ziel bei der Gestaltung zukunftsfähiger Arbeitswelten. Wir haben uns intensiv mit der Fragestellung beschäftigt, wie derzeitige und künftige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch attraktive Konzepte ans Unternehmen gebunden werden können. Und mehr noch: Diese Konzepte haben wir durch das **audit berufundfamilie** untersuchen und erfolgreich zertifizieren lassen. Mit dem Zertifikat wurde unsere familienbewusste Personalpolitik dokumentiert und unser Unternehmen als familienfreundlicher Betrieb ausgezeichnet. Zu den familienbewussten Maßnahmen gehören u. a. flexible Arbeitszeiten, Teilzeit während der Elternzeit, externes Coaching in persönlichen Notlagen oder finanzielle Unterstützung bei Geburten oder Todesfällen. Unterstützung gibt es auch bei der Pflege oder Betreuung von Familienangehörigen. Für den Fall, dass Kinder krank sind und betreut werden müssen oder ein Elternteil pflegerische Unterstützung benötigt, gibt es Unterstützung durch das Unternehmen. Und das über die Vereinbarungen im Manteltarifvertrag hinaus. Auch weiterhin arbeiten wir kontinuierlich an Maßnahmen und Angeboten, um unsere Familienfreundlichkeit auf ein breites und festes Fundament zu stellen.

Breiten Raum, nicht nur für Mitarbeiterinnen mit Familie, nehmen die zahlreichen Angebote zur **Förderung der Gesundheit** bei uns ein. Regelmäßige Lauftreffs, Klettergruppen, die Kooperation mit dem Fitnessstudio-Verbund Interfit oder die Gesundheitstage bieten ein breites Spektrum an Möglichkeiten, sich fit zu halten und einen Ausgleich zur täglichen Arbeit



zu schaffen. Denn wir legen großen Wert auf die so genannte Work-Life-Balance, das ausgeglichene Verhältnis zwischen Arbeit und Leben(squalität).

Dies alles führt dazu, dass wir mit Hochdruck bereits heute an einem Thema arbeiten, das uns in den nächsten drei Jahren weiter intensiv beschäftigen wird: der Umzug in die neue **Hauptverwaltung 2018**. Ziel ist es, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im neuen Gebäude einen attraktiven, modernen und an veränderte persönliche Bedürfnisse angepassten Arbeitsplatz anzubieten. Dabei geht es nicht nur um die Bereitstellung von Raumkapazitäten und Schreibtischen, sondern vor allem um die „Gestaltung der Bürowelt“ durch Team- und Netzwerkflächen, in denen die Begegnungen und

die Kommunikation untereinander, auch über die Abteilungsgrenzen hinaus, gefördert und erleichtert wird. Unterschiedlich gestaltete Bereiche gepaart mit höchster technischer Ausstattung sollen dazu einladen, frei von der reinen Arbeitsumgebung kreative Lösungsansätze für Probleme zu finden, den regelmäßigen Austausch in Projekten zu pflegen und sich konzentriert individuellen Einzelaufgaben widmen zu können.

Und so weit wie möglich werden die Kolleginnen und Kollegen in die Planungen mit einbezogen. Abfragen zur Ermittlung von Bedarfen oder Treffen der Abteilungen, um die künftige Raumaufteilung zu besprechen, gehören schon jetzt zum Alltag, obwohl der Umzug erst 2018 ansteht. Doch auch bei diesem Thema denken wir schon jetzt an die Zukunft.



507

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
(Stand 31.12.2015)



17

junge Menschen in der **Ausbildung**



44

Jahre beträgt das **Durchschnittsalter**
der **Beschäftigten**



» Unsere Grundpfeiler sind Toleranz, Respekt und Wertschätzung! «

Anikó Metz, Leiterin Kindertagesstätte Grüner Weg

Spielerisches Lernen im Quartier

Ordnung muss sein. „In der Grünen Gruppe haben die Teller einen grünen Rand, in der Roten Gruppe einen roten und in der Gelben Gruppe natürlich einen gelben“, schmunzelt Anikó Metz, Leiterin der Kindertagesstätte Grüner Weg. Was vielleicht etwas pedantisch wirkt, ist ein wichtiges Detail für die tägliche Arbeit. Es schafft Strukturen und bietet Identifikation und Orientierung. Aber das ist nicht alles, was die Einrichtung im neuen Quartier am Grünen Weg zu bieten hat. „Toleranz, Respekt und Wertschätzung! Das sind die Grundpfeiler unserer Arbeit, und diese Werte vermitteln wir den Kindern“, betont Anikó Metz.

Mit der KölnKitas gGmbH wurde ein Träger gefunden, der bereits in mehre-

ren anderen Wohngebieten der GAG Kindertagesstätten betreibt. „Ich habe vorher in einer GAG-Siedlung in Kalk gearbeitet“, erzählt die Leiterin, die seit mehr als 15 Jahren bei der KölnKitas gGmbH arbeitet. In der neuen Einrichtung am Grünen Weg zog Anfang 2015 mit den Kindern das Leben ein. Die Monate davor verbrachte Anikó Metz mit der Planung, Einrichtung und Gestaltung der neuen Räume sowie der Aufnahme der Kinder. Dass sie bei null anfang, war für sie „ein Traum“: „Es hat mich sehr motiviert, etwas Neues aufzubauen.“ Zumal sie dabei mit ihrem Qualitätsanspruch sowohl beim Träger als auch bei der GAG große Unterstützung fand. Jede der drei Gruppen verfügt über einen Hauptraum und zwei Nebenräume, das so genannte Drei-Raum-Prinzip.

Dazu kommt jeweils ein separater Wickel- und Waschraum. Eine Turnhalle, eine Küche und Personalräume sowie ein Außenbereich mit Spielplatz komplettieren die weitläufige Einrichtung. Das Drei-Raum-Prinzip und die Barrierefreiheit erleichtern auch die inklusive Arbeit in der Kita. „Wir können und wollen Kindern mit und ohne Behinderung ein Zugehörigkeitsgefühl vermitteln und ihnen eine Teilhabe am Alltag und eine gemeinsame Förderung ermöglichen“, betont Anikó Metz.

48 Kinder im Alter von vier Monaten bis zum Schulanfang verbringen zurzeit hier die Tage. „In unserer Aufbauphase war das neue Quartier in Teilen noch im Bau. Deshalb ist unser Einzugsgebiet derzeit noch weiter. Mittlerweile aber



haben wir viele Anmeldungen aus dem Quartier.“ Elf pädagogische Fachkräfte, zwei hauswirtschaftliche Mitarbeiterinnen und zwei Reinigungskräfte sorgen dafür, dass die Erziehung, Bildung und Betreuung liebevoll und individuell erfolgt. „Bei uns wird beispielsweise täglich frisch gekocht, und die Kinder dürfen Wünsche äußern, was sie gerne essen möchten. Diese Wunscherichte kommen dann zeitnah auf den Speiseplan“, so Anikó Metz. Auch das ist ein gutes Beispiel für Respekt und Wertschätzung.

Ein wichtiger Bestandteil des Tagesablaufes ist das Freispiel, bei dem die Kinder auch lernen. Die Erfüllung des Bildungsauftrages ist alltagsintegriert. „Wir ermöglichen den Kindern, sich zu erproben, und unterstützen sie in der Entwicklung ihrer Persönlichkeit. Hierbei helfen auch noch Singkreise, Stuhlkreise und gruppenübergreifende Angebote. Wir bieten viele Sprachanlässe,

das heißt, dass wir unser Tun begleiten und die Kinder möglichst oft zum Sprechen und zum Reden motivieren und ihre Sprachfreude bestärken“, erläutert Anikó Metz. Der Umgang mit Worten ist in den Alltag integriert und nicht reduziert auf punktuelle künstliche Übungen. „An Muttersprachen haben wir eine ganze Palette“, lacht Metz, selbst gebürtige Ungarin, „hier sind beispielsweise mit Russisch, Türkisch, Italienisch, Englisch, Indisch, Polnisch, Griechisch oder Tschechisch sehr viele Sprachen vertreten.“ Dank der engagierten Mitwirkung der Eltern steht auch eine „Fremdsprache“ auf dem Programm: Kölsch. Auf Anregung einer Mutter entstand eine Kölsch AG. Unter anderem war der langjährige Chorleiter Hermann-Josef Ley mit seinem Akkordeon zu Gast in der Einrichtung und sang mit den Kindern kölsche Lieder. Nebenbei haben die gelernt, wie sie Hände, Nase, Augen oder Mund op Kölsch ausdrücken.

Das erste Jahr in der neuen Kindertagesstätte war von einer Findungsphase geprägt. „Alles war neu und wir mussten uns erst mal kennenlernen – das Team, die Kinder und die Eltern.“ Gestützt auf diese Erfahrungen, auf ein eingespieltes Team und motivierte Eltern soll nun die Vernetzung ausgebaut werden. Kontakte gibt es schon zum Kölner Künstler Theater, zu einer Grundschule sowie zu Polizei und Feuerwehr im Stadtteil. Jetzt sollen die Fühler weiter im Quartier ausgestreckt werden.

Kompetenzen für ein eigenständiges Leben

„Bildung plus“ als Schwerpunktthema der sozialen Arbeit

Der Schlüssel für die Zukunft unserer Kinder und damit für kommende Generationen ist und bleibt **Bildung**. Das ist für uns nicht nur eine Feststellung, sondern eine Aufforderung zum Handeln. Unter dem Motto „Bildung plus“ haben wir daher im vergangenen Jahr den Schwerpunkt unserer sozialen Arbeit auf die Förderung von Bildungsprojekten ganz unterschiedlicher Art gelegt. Denn immer noch gibt es viele Kinder und Jugendliche, die einen nur unzureichenden Zugang zu guten Bildungsangeboten haben. Im Bereich unserer Siedlungen und Quartiere arbeiten wir deshalb mit unterschiedlichen Akteuren zusammen, um diese Defizite abzubauen. Organisiert und durchgeführt werden diese Kooperationen von unserem Sozialmanagement.

Ein gutes Beispiel dafür sind die „Leseclubs“, ein Projekt der Stiftung „Run & Ride for Reading“. In Grundschulen wird ein gemütlich eingerichteter Raum mit zahlreichen Büchern und anderen Medien ausgestattet, die schon im Grundschulalter die Lust am Lesen beflügeln sollen. Einen Leseclub in Höhenhaus haben wir bereits ermöglicht, weitere sind in Vorbereitung. Ebenfalls die Lust am Lesen will der Verein „Lesementor

Köln“ wecken, indem er Ehrenamtler mit Kindern und Jugendlichen zusammenbringt. Das Besondere dabei: Eine Lesementorin beziehungsweise ein Lesementor betreut ein Mädchen oder einen Jungen. Einmal wöchentlich helfen die Betreuer ihrem Schützling beim Lesen und vermitteln ihm die Freude am geschriebenen Wort. Denn Lesen und Schreiben sind Kulturtechniken, die auch im digitalen Zeitalter unverzichtbare Voraussetzung für einen erfolgreichen beruflichen Werdegang sind. Hilfestellung in allen schulischen Bereichen geben die „Fellows“ der Bildungsorganisation „Teach First“: Hochschulabsolventen, die für zwei Jahre in Vollzeit an Schulen in schwierigen Umfeldern arbeiten, ergänzen das schulische Angebot und unterstützen die Wissensvermittlung. Und in Ostheim beispielsweise unterstützen wir ein regelmäßiges Nachhilfeangebot.

Neben den Schlüsselkompetenzen wie Lesen, Schreiben oder Rechnen sind aber auch ein gesundes Selbstvertrauen und ein Selbstwertgefühl Voraussetzung dafür, das eigene Leben erfolgreich und vor allem eigenständig zu gestalten. Auch in diesem Bereich unterstützen wir Akteure wie das Kölner Künstler Theater, die Theaterpädagogische Werkstatt oder die Initiative „Mut tut gut“. Dahinter steht der Gedanke, dass Kinder mit starkem Selbstwertgefühl nicht so leicht zum Opfer, aber auch nicht zum Täter werden. Das Selbstbewusst-





sein, Nein zu sagen und sich abzugrenzen, aber auch das Selbstbewusstsein, Konflikte verbal und nicht mit Gewalt zu lösen, wird mit Übungen und Rollenspielen vermittelt. Ein weiterer Aspekt von Bildung: Das Museum Ludwig haben wir bei der Einrichtung eines so genannten Familienraums unterstützt. Dort finden regelmäßig Workshops statt, in denen Kinder und Jugendliche auf spielerische Art und Weise an bildende Kunst und Kultur herangeführt werden. Neben ge-

stalterischen Übungen erfahren die Kinder dort, was Kunst ausmacht und was sich hinter verschiedenen Kunstrichtungen verbirgt. Alle diese Bildungsprojekte sollen Fähigkeiten und Kompetenzen vermitteln, mit denen Kinder und Jugendliche später ein erfolgreiches und vor allem selbstbestimmtes Leben führen können. Und dass sie aus einer selbstbewussten Position heraus ihre Teilhabe an der Gesellschaft gestalten können. Egal, welche Startbedingungen sie hatten.

28 **Bildungsprojekte** werden unterstützt

16 **Kooperationspartner** organisieren die Projekte

ca. 1.800 **Kinder und Jugendliche** haben in 2015 daran teilgenommen





» Es ist schön, dass die GAG sich auch auf diesem Gebiet engagiert. «

Barbara Kaufmann, Hauptschullehrerin



Erfolgserlebnis auf der Bühne

Roma aus Serbien, die als Flüchtlinge gelten, kurdische Jesiden aus dem Irak, Roma aus Bulgarien, die als EU-Bürger gelten, aber türkische Wurzeln haben, Syrer und Afghanen – der Begriff „Multikulti“ kann Barbara Kaufmann nicht beeindrucken. „Das ist für mich gelebter Alltag, und ich bin es, die jeden Tag etwas Neues lernt“, erzählt die Lehrerin. Seit 1997 arbeitet sie an der Gemeinschaftshauptschule Reutlinger Straße in Bilderstöckchen und betreut dort eine so genannte Vorbereitungs-klasse, in der auch Flüchtlinge unterrichtet werden. Seit 2014 besucht sie mit ihren Schützlingen regelmäßig das Kölner Künstler Theater am Grünen Weg im Rahmen eines von der GAG geförderten theaterpädagogischen Projekts. „Eine absolut tolle Sache. Und es ist schön, dass die GAG sich auch auf diesem Gebiet engagiert.“ Für die Schülerinnen und Schüler ist es ebenfalls eine besondere Erfahrung: „Wenn sie am Ende tatsächlich auf der Bühne stehen, erfüllt es sie mit Stolz, wahrgenommen zu werden. Dann haben sie im wahrsten Sinne des Wortes ihren Platz gefunden.“

Vor dem Finden aber steht das Suchen. „Mit Theater haben die Jugendlichen zumeist keine Erfahrung. Es ist eine neue Situation, der sie erst mal ehrfürchtig begegnen“, beschreibt Barbara Kaufmann. Auch der erste Besuch im

Theater selbst, im Wohnquartier am Grünen Weg, ist Neuland, abseits der gewohnten Umgebung. Und dass es Rollen gibt, die gespielt werden, ist ebenfalls kein selbstverständliches Grundwissen bei den Jugendlichen: Als die im Rahmen des Projekts die Aufführung „Unter Fremden“ im Kölner Künstler Theater besucht haben, hatte einer der Schauspieler ziemliche Mühe zu vermitteln, dass er kein Neonazi ist, sondern diesen nur darstellt.

Die Workshops finden zunächst in der Hauptschule statt. Mit kleinen Übungen zur Körpersprache, zu Mimik oder Gestik erlernen die Jugendlichen Ausdrucksmöglichkeiten abseits der Sprache. „Sie sollen beispielsweise darstellen, ob sie gerade an etwas Schönes, etwas Ernstes oder Trauriges denken“, schildert Barbara Kaufmann eine dieser Übungen. Dieses Mitteilen mit anderen Mitteln als der Sprache ist für die meisten eine neue Erfahrung, an der sie aber wachsen. „Sie stellen fest, dass sie auf der Bühne nichts falsch machen können.“

Gemeinsam erarbeiten sie Szenen und Sequenzen, die sie später darstellen wollen. Und dabei wird dann auch die Sprachkompetenz gefördert. „Um gemeinsam etwas auf die Beine zu stellen, müssen sie miteinander reden. Und das geht bei der Vielzahl der Sprachen in

der Klasse nur auf Deutsch“, betont die engagierte Lehrerin. Und noch weitere Kompetenzen werden vermittelt, denn für ein gemeinsames Projekt sind Regeln und eine gewisse Disziplin unabdingbar. „Das ist auch das Schöne am Theater. Da die Jugendlichen selbst auf der Bühne stehen und beobachtet werden, verhalten sie sich bei anderen in der gleichen Situation zurückhaltender und respektvoller.“ Da einige in ihrer Klasse bereits an einem der vorherigen Projekte teilgenommen haben, können sie diese Regeln gut vermitteln und sorgen für Ruhe und Aufmerksamkeit. Auch daran lassen sich die nachhaltigen Effekte dieser Projektarbeit ablesen. „Die Jugendlichen lernen Gemeinschaftsgefühl und Teamwork kennen, arbeiten an einem gemeinsamen Ziel und haben am Ende ein Erfolgserlebnis, von dem sie noch lange zehren“, zählt Barbara Kaufmann weitere Erfolge auf.

Das Erfolgserlebnis ist die Aufführung der Szenen und Sequenzen auf der Bühne des Kölner Künstler Theaters am Grünen Weg. „Der ganze Saal ist voll, denn diese Vorführungen werden von der ganzen Schule, also auch den Regelklassen, besucht“, betont Barbara Kaufmann. Auch das ein Grund, warum sie mit dem Grünen Weg nur positive Erfahrungen verbindet.



Neues Zuhause in einem stabilen Quartier

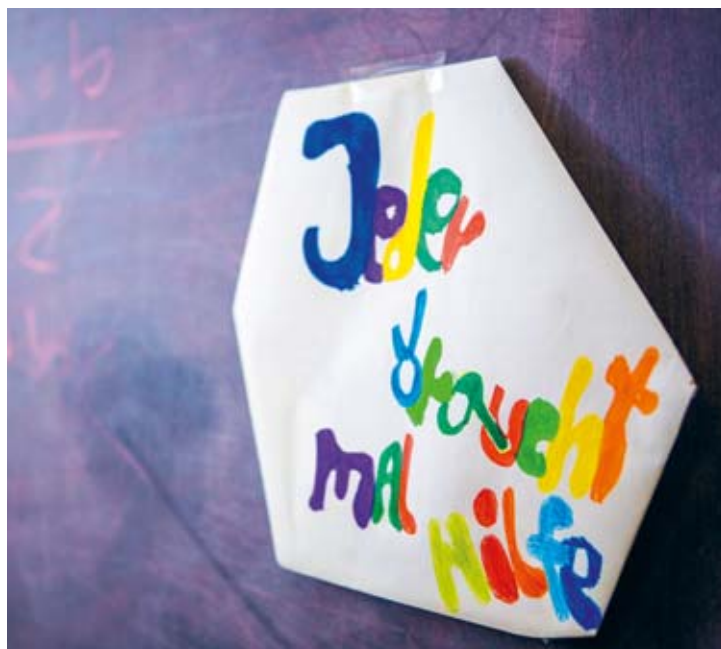
Engagement und Wohnungen auch für Flüchtlinge

Zu einer großen gesellschaftlichen Herausforderung entwickelte sich im vergangenen Jahr die Unterbringung von **Flüchtlingen**. Das betraf und betrifft sowohl die vielen Menschen, die auf der Suche nach Schutz und Sicherheit neu zu uns gekommen sind, als auch diejenigen, die schon länger bei uns leben, deren Aufenthaltsstatus geklärt ist und die eine dauerhafte Perspektive in Deutschland haben. Als größte Vermieterin in Köln ist es für uns selbstverständlich, einen Beitrag zur Bewältigung dieser Herausforderung zu leisten, ohne dabei die Aufgaben zur Daseinsvorsorge für andere Bevölkerungsgruppen zu vernachlässigen.

Für die Erstunterbringung von Flüchtlingen, die der Stadt Köln zugewiesen werden, haben wir dem Amt für Wohnungswesen zwei Wohngebäude an der Siegburger Straße in Poll zur Verfügung gestellt. Die ursprünglich geplante Abriss-/Neubaumaßnahme an dieser Stelle wurde um drei Jahre verschoben, um der Stadt zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen. 57 Wohnungen mit rund 2.000 qm Wohnfläche werden jetzt genau dafür genutzt.

Wesentlich umfangreicher und langfristiger ist die Kooperation, die wir mit der Stadt Köln an anderer Stelle vereinbart haben. Im Rahmen des Projekts „Auszugsmanagement“, bei dem die Stadt mit freien Trägern kooperiert, haben wir ein Konzept

erarbeitet, nach dem bei optimaler Ausgestaltung jährlich 200 bis 250 unserer Wohnungen in der ganzen Stadt an Flüchtlinge vermittelt werden können. Demnach stellt jedes der fünf GAG-Kundencenter monatlich zwei bis sieben Wohnungen zur Verfügung. Die Stadt wiederum ermittelt einen Pool an Personen mit langfristiger Aufenthaltsperspektive und trifft eine Vorauswahl der zu vermittelnden Interessenten. Beide Seiten – der Pool an zur Verfügung stehenden Wohnungen und der Pool an Interessenten – werden in der GAG-Neuvermietung zusammengeführt, so dass stadtweit und passgenau Wohnraum in den richtigen Quartieren für diese Menschen vermittelt werden kann. Darüber hinaus übernehmen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kundencenter vor Ort eine aktivere Rolle bei der Eingewöhnung der Flüchtlinge in ihrer neuen Umgebung und unterstützen sie bei der Integration in die Nachbarschaft. Bei Bedarf wird auch dabei eng mit städtischen Stellen zusammengearbeitet. Und Qualität geht bei diesem sensiblen Thema vor Quantität. Nicht eine hohe Zahl an untergebrachten Flüchtlingen ist das Ziel, sondern ein Zuhause mit Perspektive. Denn ein ausgewogenes Quartier mit funktionierenden Strukturen und Nachbarschaften bilden die beste Voraussetzung für einen gelungenen Start in einer neuen Heimat. Nach den notwendigen Vorgesprächen und Abstimmungen haben wir im vergangenen Jahr mit der Umsetzung des Projektes begonnen. Bis zum Ende des vergangenen Jahres wurden bereits 69 Wohnungen an Flüchtlinge, Einzelpersonen und Familien, vermietet. Die bis zu 250 Wohnungen, die dafür jährliche zur Verfügung gestellt werden können, entsprechen etwa acht Prozent der jährlichen Vermietungsleis-



tung, so dass wir auch weiterhin die Interessen anderer Personengruppen bei der Wohnungssuche berücksichtigen können.

Nach wie vor werden auch Flüchtlinge über das Belegrechtsverfahren von der Stadt Köln in unseren Wohnungen untergebracht. Hier stehen rund 40 Wohnungen jährlich zur Verfügung. Und viele dieser Menschen suchen auch eigenständig ein Zuhause und bemühen sich bei uns um eine Wohnung. Auf diesem Weg konnten ebenfalls rund 30 Mietverträge abgeschlossen werden.

Unser Engagement für Flüchtlinge umfasst aber nicht nur die harten Fakten der Organisation von Wohnraum. Auch weiche

Faktoren zur Unterstützung von Integrationsbemühungen haben wir im Blick. Und dabei sind wir durchaus erfinderisch. Erstmals haben wir im vergangenen Jahr auf den postalischen Versand von Weihnachtskarten verzichtet und uns für eine elektronische Variante per E-Mail entschieden. Dadurch wurden 1.500 Euro eingespart, die wir dem Verein „Pro Humanitate“ zur Verfügung gestellt haben. Der Verein, mit dem wir bereits seit mehreren Jahren erfolgreich zusammenarbeiten, baut derzeit ein Betreuungs- und Beratungszentrum für Flüchtlinge in Porz-Zündorf auf. Das Ladenlokal, das dafür genutzt wird, haben wir ebenfalls zur Verfügung gestellt. Auch damit helfen wir diesen Menschen, eine neue Heimat in Köln zu finden.



69

Wohnungen wurden über das Auszugsmanagement **an Flüchtlinge vermietet**



30

weitere Wohnungen wurden ebenfalls an Flüchtlinge vermietet



1.500 €

durch eingesparte Weihnachtskarten als **Spende für Flüchtlingsprojekt**



»Hier im Quartier sind wir integriert und akzeptiert.«

Caroline Gabriel, Geschäftsführende Gesellschafterin
„Goldies vom Grünen Weg“



Zusätzliche Impulse durch die Nachbarschaft

„Der Umzug war hart, aber jetzt sind wir richtig glücklich hier!“ Die Zufriedenheit ist Caroline Gabriel im Gesicht abzulesen. Hier, das ist die Demenz-WG „Goldies vom Grünen Weg“ im Neubaugebiet am Grünen Weg, in der sich Gabriel als geschäftsführende Gesellschafterin der gleichnamigen GbR einbringt. Die trocken klingende Funktion bringt sie aber nur mit einem Schmunkeln über die Lippen. „Ich sehe mich eher als engagierte Angehörige“, lacht sie. Im Dezember 2013 zogen die Bewohnerinnen und Bewohner von der Geldernstraße in ihr neues Domizil in Ehrenfeld. Am früheren Standort in Bilderstöckchen waren sie seit 2005 die erste Demenz-WG der GAG. „Dort wurden zwei normale Wohnungen zusammengelegt. Alles war viel kleiner.“ Jetzt freuen sich Senioren und Angehörige über viel Platz und lichtdurchflutete Räume. Jedes der acht Appartements verfügt über ein eigenes Bad, es gibt eine Küche, einen großen Gemeinschaftsraum und einen eigenen Garten. Und alles barrierefrei.

Acht an Demenz erkrankte Seniorinnen und Senioren, zwischen Ende 70 und 90, leben in der Wohngemeinschaft. Ihre Angehörigen bilden die GbR, das Herzstück dieser Alternative zur Pflege im Heim. „Wir können dadurch viel individueller auf die einzelnen Menschen

eingehen. Wir wählen den Pflegedienst aus, wir gestalten den Tagesablauf mit und wir treffen alle wichtigen Entscheidungen gemeinsam“, zählt Caroline Gabriel die Vorteile auf. Das erfordert auf der anderen Seite aber ein hohes Maß an Engagement und Mitwirkung. Im Gemeinschaftsraum, der „Kommunikationszentrale“ der WG, treffen sich daher nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern in schöner Regelmäßigkeit auch deren Angehörige. „Dadurch sind auch richtige Freundschaften entstanden.“ Und regelmäßige Begegnungen mit Nachbarn im Quartier. „Wir werden immer begrüßt. Hier im Quartier sind wir integriert und akzeptiert. Und für die Nachbarn im Haus nehmen wir auch die Pakete an.“ Durch die Lage mitten in einem Wohngebiet entstehen auch zusätzliche Impulse für die älteren Menschen. „Sie verfolgen das fröhliche Treiben auf dem Spielplatz. Und wenn mal ein Ball über den Zaun fliegt, wird der zurückgeworfen.“ Außerdem bestehen Kontakte zur Kindertagesstätte am Grünen Weg, und das begleitete Einkaufen in nahe gelegenen Geschäften ist für die Seniorinnen und Senioren eine zusätzliche Abwechslung.

Für die professionelle Rund-um-die-Uhr-Betreuung sorgen die Maternus Seniorendienste, die tagsüber immer mit

mindestens zwei Fachkräften vor Ort sind. „Sehr viel wird aber auch von den Angehörigen übernommen, die immer wieder zum Kaffee trinken, zum Spielen oder für Spaziergänge vorbeischauen“, betont Gabriel. Im Außenbereich steht neben der Terrasse ein Sinnesgarten zur Verfügung, in dem die Bewohnerinnen und Bewohner über verschiedene Bodenbeläge laufen können. Barfuß im Park – auch das gibt es am Grünen Weg.

Mittlerweile hat die GAG acht dieser Demenz-WGs ins Leben gerufen. Sie sind öffentlich gefördert, die einzelnen GbRs mieten die komplette Wohngemeinschaft von der GAG. Zu der Miete kommen noch das Haushaltsgeld, eine Betreuungspauschale sowie die Kosten für die individuellen Pflegeleistungen, aber die Betreuung in der Demenz-WG ist nicht teurer als die Pflege im Heim. Und als selbst verantwortete Wohnform für an Demenz erkrankte Menschen sind diese Wohngemeinschaften mittlerweile eine stark nachgefragte Alternative zum Pflegeheim. „Wir haben viele Bewerbungen, wenn ein Zimmer frei ist. Entscheidendes Kriterium für uns ist aber, dass sowohl der ältere Mensch als auch die Angehörigen zu uns passen“, so Caroline Gabriel.



Ein dauerhaftes Zuhause für ein selbstständiges Leben

Besondere Wohnformen werden individuellen Ansprüchen ans Wohnen gerecht

Wohnen muss viele Ansprüche erfüllen, abhängig von der individuellen Lebensphase und Lebenssituation der Menschen. Nicht nur mit unseren mehr als 42.000 Wohnungen in verschiedenen Größen versuchen wir, diesem Anspruch gerecht zu werden, sondern auch mit verschiedenen **Wohnformen** und Serviceleistungen rund ums Thema.

Unsere Demenz-WGs haben dabei ebenso Vorbildcharakter wie unsere Mehrgenerationen-Wohnprojekte, bei denen wir ebenfalls in Köln eine Vorreiterrolle übernehmen. Sechs dieser Projekte wurden bislang umgesetzt. Das gemeinschaftliche Wohnen von Jung und Alt trifft den Nerv der Zeit, denn es vereint die Vorzüge einer eigenen Wohnung mit dem Leben in einer funktionierenden Gemeinschaft. Und das ist stark nachgefragt.

Deshalb wurde im vergangenen Jahr weiter an den Vorbereitungen für das siebte Mehrgenerationen-Wohnprojekt gearbeitet, mit dessen Bau 2016 begonnen wird: im Waldbadviertel in Ostheim. Gemeinsam mit dem Bewohnerverein „Lebensräume in Balance“ errichten wir dort ein Haus mit 34 Wohnungen sowie einem Gemeinschaftsraum und für Men-

schen, die diesem gemeinschaftlichen Gedanken aufgeschlossen gegenüberstehen.

Direkt daneben werden aber noch weitere Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Unter dem Oberbegriff „Soziale Vielfalt“ leben dort Einzelpersonen und Familien mit Handicap, Studierende, ältere Menschen sowie klassische Mieterinnen und Mieter gemeinsam unter einem großen Dach. In Wohngruppen, Apartments und Wohnungen mit mehreren Zimmern finden sie das Zuhause, das für ihre jeweilige Lebenssituation passend ist. Dazu kommen ein Gemeinschaftsraum, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern im Haus offen steht, sowie ein als „Tante Emma“-Laden konzipierter Ort für die Nahversorgung und als Treffpunkt mit Kaffee und Kuchen. Kooperationspartner bei diesem Projekt sind der Sozialdienst katholischer Frauen e. V. (SkF), die Lebenshilfe Köln e. V., der KölnRing e. V. und der Veedel e. V. Die ersten drei stellen auch die professionellen Ansprechpartner, die in der „Sozialen Vielfalt“ rund um die Uhr zur Verfügung stehen. Annähernd 90 Wohnungen gehören zu diesem Projekt. Bei den Bewohnerinnen und Bewohnern mit Betreuungsbedarf ist es das erklärte Ziel, die Selbstständigkeit zu erhalten oder sogar zu steigern. In der individuellen Umgebung einer Wohnung oder einer Wohngemeinschaft gestalten sie weitgehend eigenständig ihren Alltag.



Dieses Ziel verfolgt auch das inklusive Wohnen, das wir gemeinsam mit dem Verein „inklusiv wohnen Köln e.V.“ auf dem Sürther Feld in Rodenkirchen realisieren. Auch dafür wurden im vergangenen Jahr die Voraussetzungen geschaffen, so dass 2016 der Baustart erfolgen kann. Kern des Wohnprojektes sind zwei Wohngemeinschaften für jeweils neun Bewohnerinnen und Bewohner. In jeder WG leben fünf junge Menschen, alle mit einer unterschiedlich ausgeprägten Behinderung, gemeinsam mit vier Studentinnen und Studenten. Zusammen organisieren und leben sie den Alltag – vom Einkaufen übers Kochen und Aufräumen bis hin zu gemeinschaftlichen Freizeitaktivitäten. Dazu kommt in jeder Wohngemeinschaft eine Betreuungskraft. Komplettiert wird das viergeschossige Haus durch vier Appartements und einen Gruppenraum im Erdgeschoss sowie vier freifinanzierte Wohnungen im obersten Geschoss.

Und neben den Neubauten haben wir auch die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter im Bestand im Blick, denn auch die sollen solange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben. Vor allem im Alter wird es für die jedoch manchmal schwieriger, wenn sie nicht mehr so beweglich oder auf einen Rollator angewiesen sind. Gewohnte Abläufe werden dann zu großen Herausforderungen. Dafür haben wir mit der Beratungsstelle „wohn mobil“ eine kompetente Partnerin an der Seite, mit der die Zusammenarbeit im vergangenen Jahr noch intensiviert worden ist. „wohn mobil“ berät Mieterinnen und Mieter bei der individuellen Wohnraumanpassung. Der Austausch der Badewanne gegen eine flache Dusche ist der am meisten geäußerte Wunsch, aber auch die Optimierung von Eingängen für Menschen, die auf Rollator oder Rollstuhl angewiesen sind, wird nachgefragt. Und diese Nachfrage steigt. Mit der individuellen Wohnraumanpassung bieten wir die Möglichkeit, auch im Alter oder mit einer Behinderung selbstständig in der eigenen Wohnung leben zu können.



4 **Kooperationspartner**
bei der „Sozialen Vielfalt“ im
Waldbadviertel



92 Anfragen zur **individuellen
Wohnraumanpassung** in 2015



ca. **200** Menschen leben in unterschiedlichen, von der GAG zur Verfügung gestellten **Wohngruppen**

Wir für Köln – Unsere Kooperationspartner

180° Wende

Aktion Nachbarschaft e. V.
Alexianer Köln
Art rmx City Leaks
AKZO Nobel
AWO Köln
AWO Der Sommerberg

Bewohnerverein Auf dem Sandberg
Buchheimer Selbsthilfe e. V.
allg. Bürgervereine Vogelsang
Bürgervereinigung Köln-Ossendorf
Bürgerschaftshaus Bocklemünd
BürgerStiftung Ehrenfeld
Bürgerzentrum Vingst

Café Bickolo
CAJ Schäl Sick
Canyon Chorweiler
Caritasverband für die Stadt Köln e. V.
Christliche Sozialhilfe Köln
Coach e. V.
ConAction e. V.

Diakonie Michaelshoven e. V.
Diakonisches Werk des Evangelischen Kirchen-
verbandes Köln
Die Goldammer
Die Zirkusfabrik
Deutsches Rotes Kreuz
Don Bosco Club

Emmaus e. V. Köln

FC Viktoria Köln 1904 e. V.
Festkomitee des Kölner Karnevals von 1823 e. V.
Flüchtlingsrat Köln
Förderverein GGS Nibelungenstraße, Mauenheim
Förderverein Hauptschule Nürnberger Straße,
Höhenberg
futur 3

Gesamtschule Nippes
Gewaltfrei Lernen e. V.
GGs „Ahl Wipp“, Buchheim
GGs An St. Theresia, Buchheim
GGs Erlenweg, Bickendorf
GGs Görlinger Zentrum, Bocklemünd
GGs Heßhofstraße, Vingst
GGs Kopernikusstraße, Buchforst
GGs Ricarda-Huch-Straße, Stammheim
GGs Von-Bodelschwingh-Straße, Höhenhaus
GGs Weimarer Straße, Höhenberg
GGs Zehnthofstraße, Ostheim (James-Krüss-Schule)
GHS Reutlinger Straße
Glashütte gGmbH
Gut Leidenhausen
GWK – KAT18

Happa Happa e. V.
Holweider Selbsthilfe

IG Blumenberg
IG Zollstocker Dienstagszug
Internationaler Bund Köln

Jo Pellenz
Jugendeinrichtung Ossendorfpark
Jugendkunstschule Köln e. V.
Jugendzentrum Blu4U
Jugendzentrum Gremberg
Jugendzentrum Northside

Katholische Jugendagentur
KGS Neufelder Straße, Holweide
KGS St. Mauritius, Buchheim
KGS Zehnthofstraße, Ostheim
KIDsmiling
Kinder- und Jugendeinrichtung Die Villa
Kinder- und Jugendeinrichtung Take Five
Kinder- und Jugendhaus Boltensternstraße
Kinder- und Jugendtreff Picco
Kinder- und Familienhaus Pffifikus
Kindernöte e. V.
Kirchengemeinden in ganz Köln
Koelnarchitektur service

Kölner Künstler Theater
 Kölner Spielecircus e. V.
 Kölner Spielwerkstatt e. V.
 Köln Höhenberg International e. V.
 Köln-Ring GmbH
 „Kölsch Hätz“ Nachbarschaftshilfen

Lazarus Hilfswerk
 Lebenshilfe Köln e. V.
 Lebensräume in Balance e. V.
 LEDO
 LeseMentor Köln
 Lino Club
 Lindweiler Treff

MaDiBu e. V.
 Magnet e. V.
 Malteser Hilfsdienst e. V.
 Max-Ernst-Gesamtschule, Bocklemünd
 Mensch zu Mensch e. V.
 Merheimer Treff
 miteinander leben e. V.
 Mukutathe Werkstatt e. V.
 Museum Ludwig

Netzwerk Sportive Kids (Schülerinitiative
 Willy-Brandt-Gesamtschule)
 Nachbarschaftscafé Altes Waschhaus
 Nachbarschaftstreff Kalk
 Niehler Elternverein e. V.

OT „Luckys Haus“, Bilderstöckchen

Pavillon e. V.
 Paul-Schwellenbach-Haus
 Pro Humanitate e. V.

Quäker Nachbarschaftsheim
 Querwaldein e. V.

Run & Ride for Reading & Stiftung Lesen
 RBC Köln 99ers
 RheinFlanke gGmbH

Schlaumäuse
 Schuldnerhilfe Köln e. V.
 SeniorenNetzwerke in Köln
 Sozialdienst Katholischer Männer Köln e. V.
 Sozialistische Selbsthilfe Mülheim e. V.
 Sportjugend Köln
 SC Fortuna Köln
 SC Köln 2000 e. V.
 Sommerblut Kulturfestival
 Sozial-Betriebe-Köln gGmbH (SBK)
 Sozialdienst katholischer Frauen e. V.
 Sozialraumkoordinationen in ganz Köln
 SpVg. Porz 1919
 Stadtteilkonferenzen in ganz Köln
 Stadtteilzentrum Buchforst
 Stiftung KalkGestalten
 Stiftung LebenMülheim

Teach First
 TGC Rot-Weiß Porz e. V.
 Theater Flugwerk
 Theaterpädagogische Werkstatt gGmbH
 TuS Nippes e. V.

Urbangrün e. V.

Veedel e. V.
 Veedelshausmeister KalkNord
 Villa anders e. V.
 Villa Stellwerk e. V.
 Vringstreff e. V.

Wir für Pänz e. V.
 Wohnen und Leben mit Kindern
 Wohn mobil

Zu Huss e. V.

Wir waren wieder erfolgreich





Ermittlung des FFO

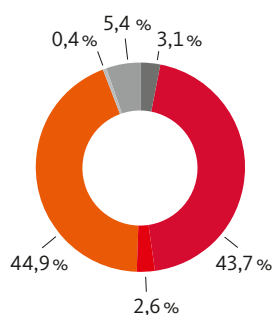
Funds from Operations, in TEUR

2014

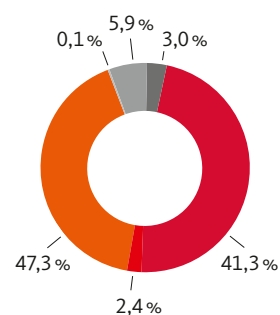
2015

42.728	Konzernergebnis vor Ertragsteuern	37.320
56.701	+ Abschreibungen	55.624
9.509	- Veräußerungserlöse	8.870
89.920	FFO	84.074
5,50	FFO je Aktie in EUR	5,15

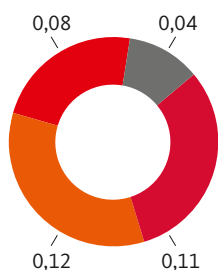
Sollmieten nach Nutzungsarten

2014 $\varnothing 6,15 \text{ €/m}^2$ 2015 $\varnothing 6,28 \text{ €/m}^2$ 

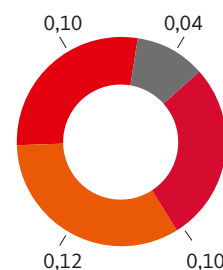
92.736.553 €	Whg. öffentlich gefördert	90.882.436 €
5.477.441 €	Whg. freifinanziert – preisgebunden	5.194.273 €
95.241.871 €	Whg. freifinanziert	104.021.541 €
6.578.122 €	Garagen	6.688.308 €
11.402.611 €	Gewerbe	12.982.141 €
837.485 €	Sonstiges	189.543 €
212.274.083 €	Gesamt	219.958.242 €



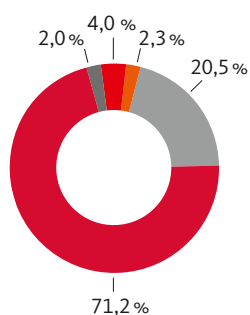
Mietausfall (netto)

2014 $\varnothing 0,36 \text{ €/m}^2$ 2015 $\varnothing 0,36 \text{ €/m}^2$ 

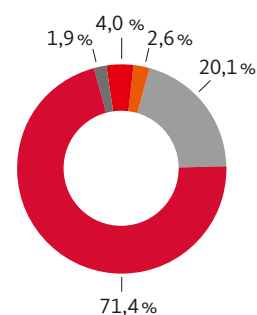
3.942.930 €	Erlösschmälerungen strategisch	3.598.636 €
2.776.019 €	Erlösschmälerungen marktbedingt	3.462.744 €
4.167.255 €	Mietnachlässe	4.264.187 €
1.257.890 €	Abschreibungen auf Mietforderungen	1.210.927 €
12.144.094 €	Gesamt	12.536.494 €



Sollmiete und EBITDA der Bewirtschaftung

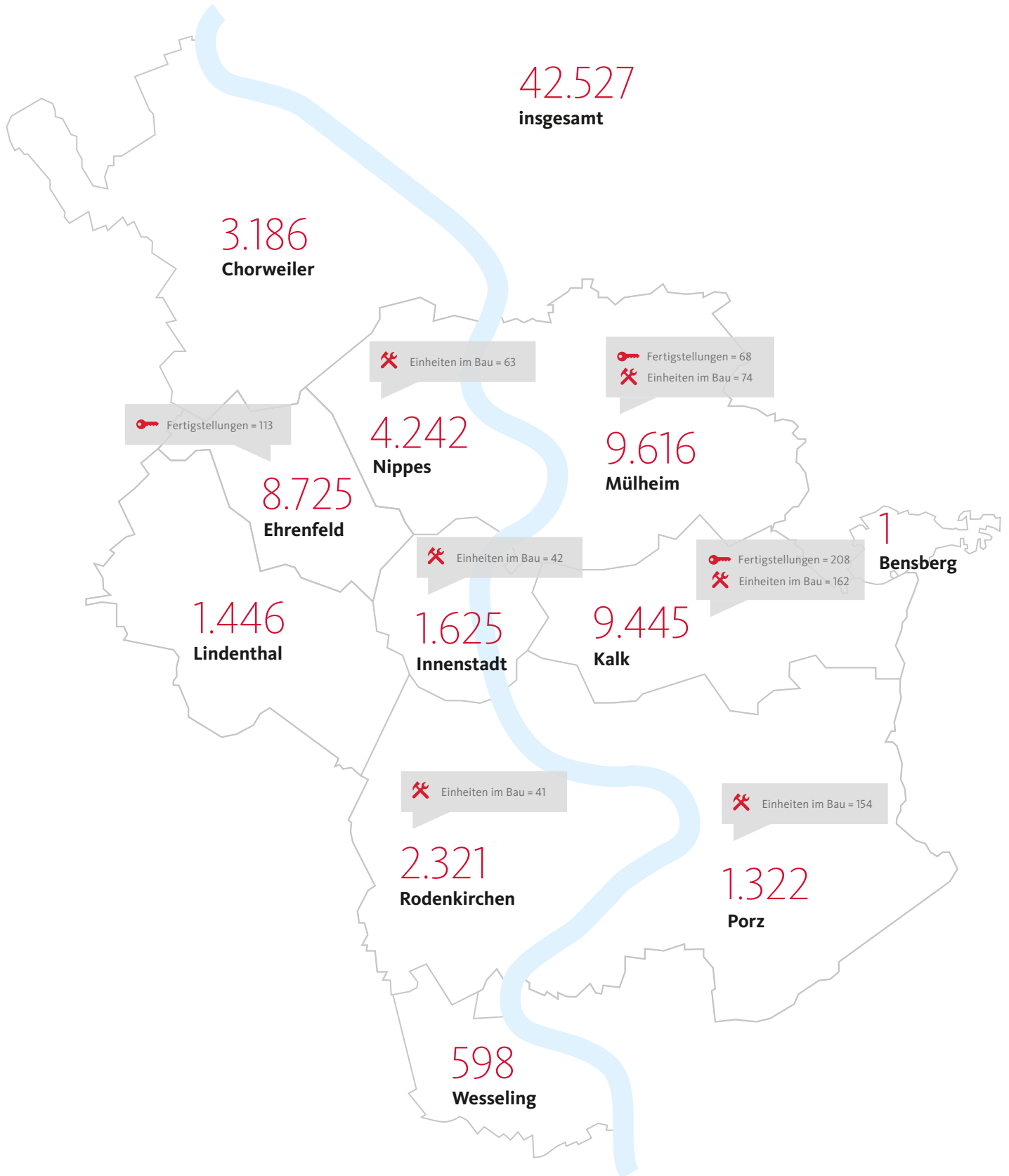
2014 $\varnothing 6,15 \text{ €/m}^2$ 2015 $\varnothing 6,28 \text{ €/m}^2$ 

4,39 €	EBITDA	4,48 €
0,24 €	Erlösschmälerung	0,25 €
0,14 €	Modernisierung	0,17 €
0,12 €	Mietnachlässe	0,12 €
1,26 €	Instandhaltung	1,26 €



Wohnungen der GAG

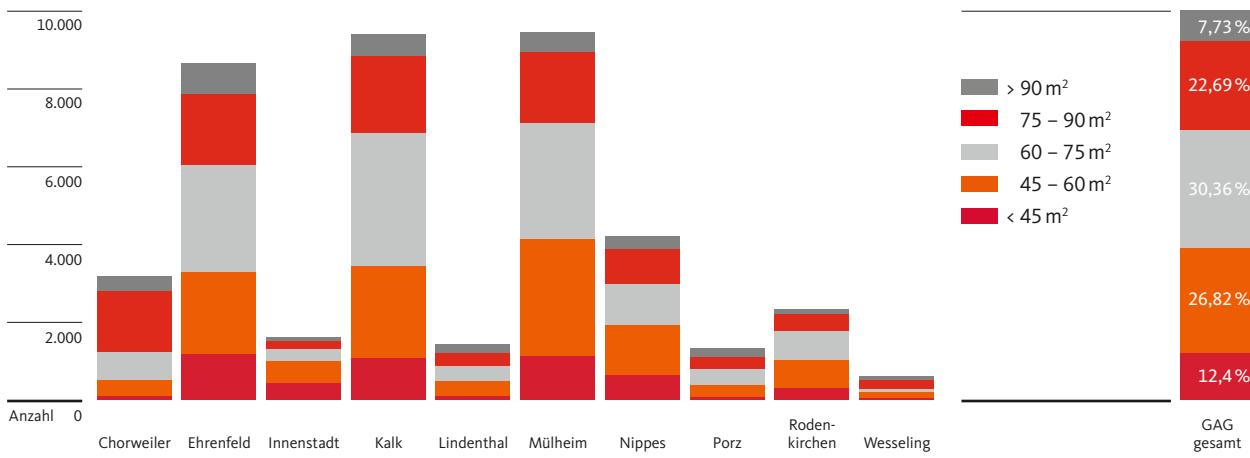
Bestand in der Übersicht



Wohnungsgrößen

Verteilung in den Stadtbezirken und in Wesseling

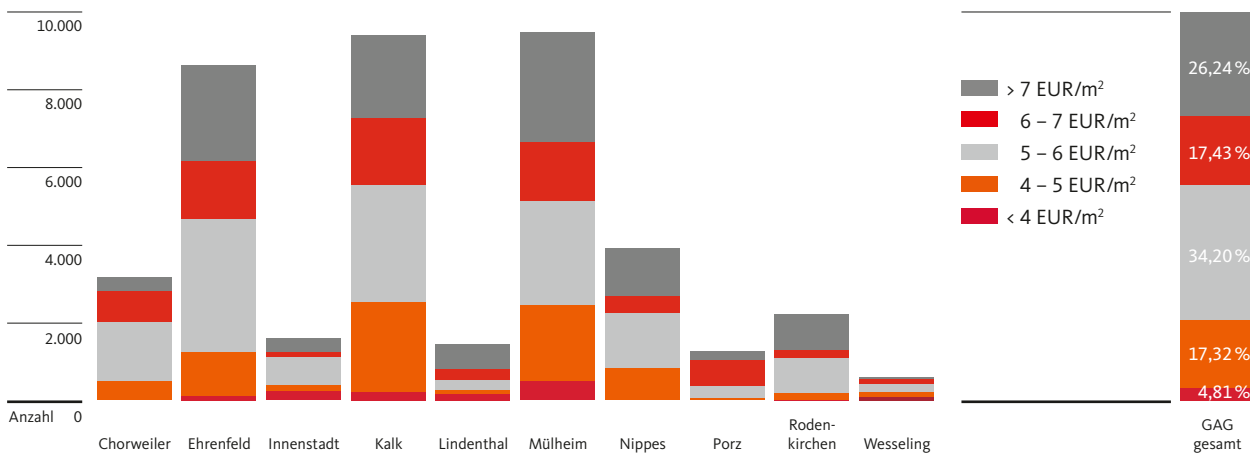
Ø = 65,6 m²/Wohnung



Quadratmeterpreise

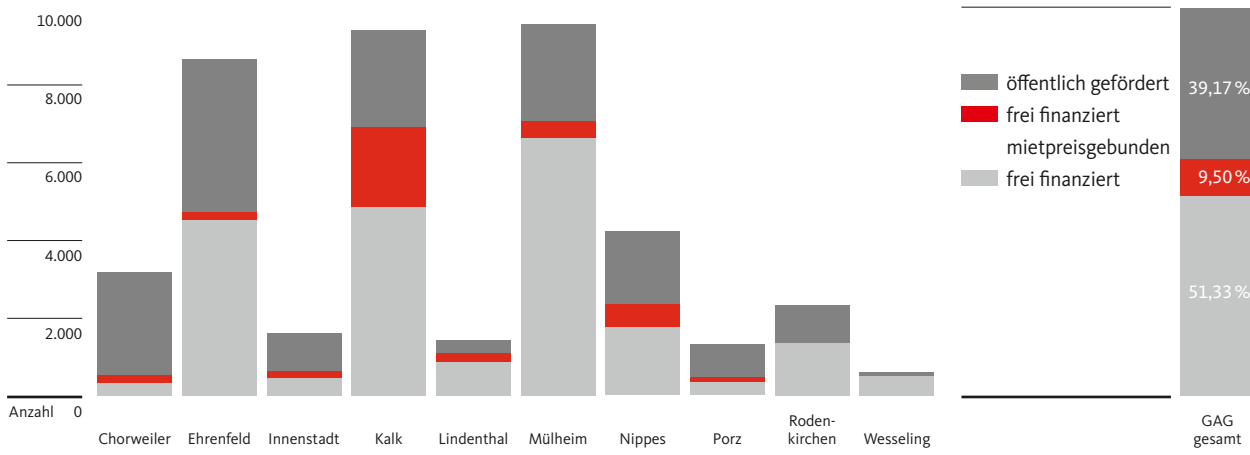
Verteilung in den Stadtbezirken und in Wesseling

Ø = 6,28 EUR/m²

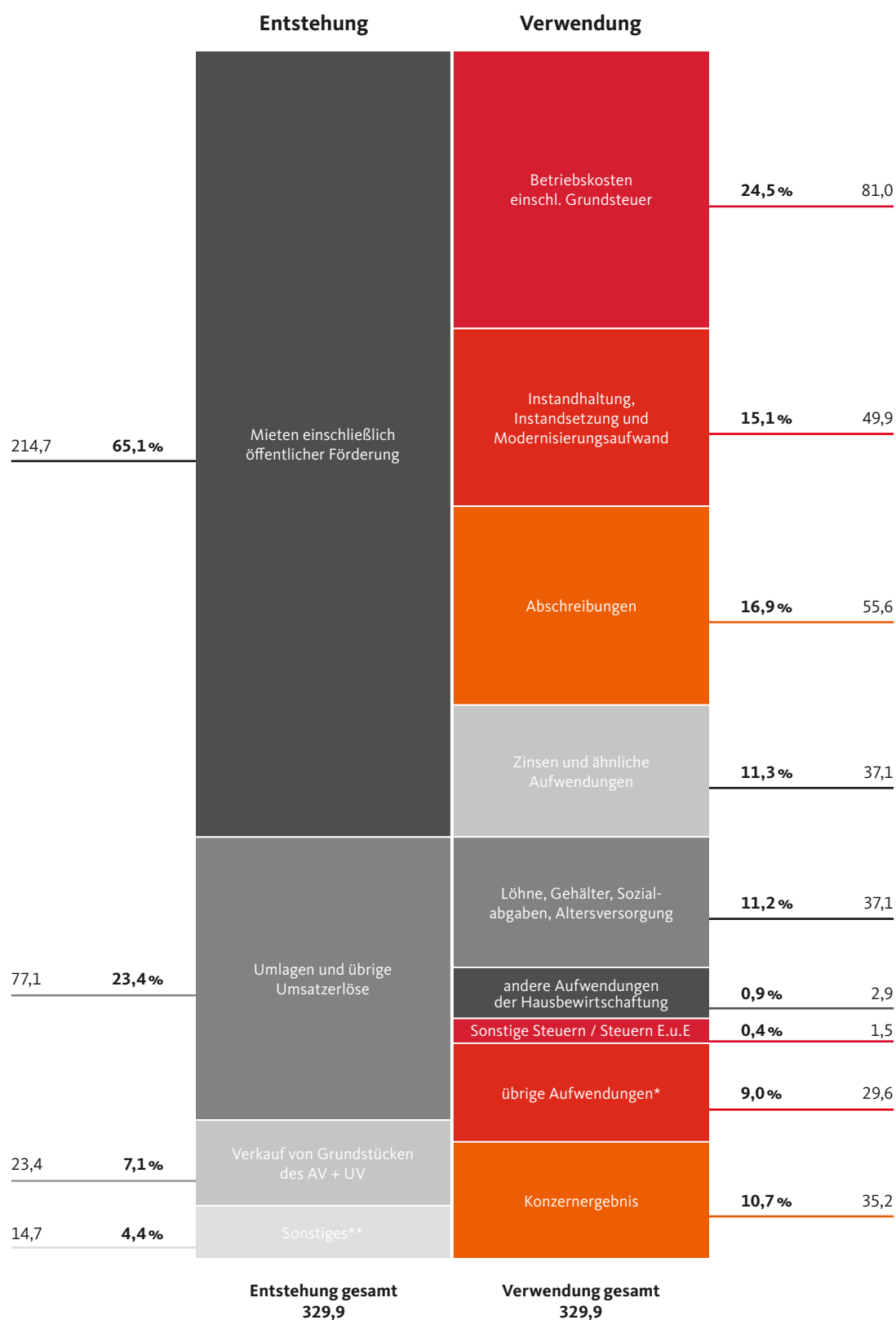


Finanzierung

Verteilung in den Stadtbezirken und in Wesseling



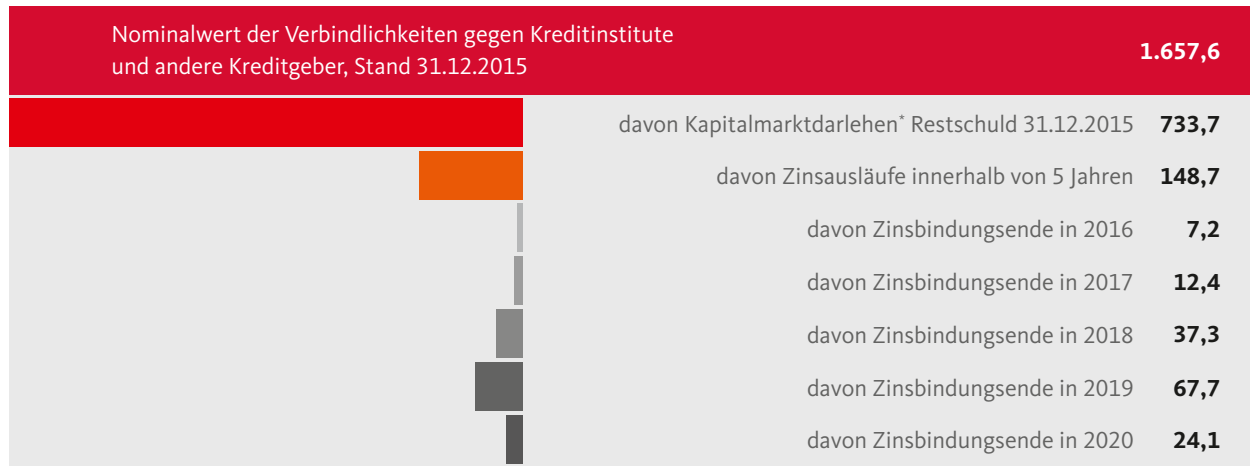
Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung in Millionen EUR



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

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

Anteil und Zinsausläufe von Kapitalmarktdarlehen* 2016–2020 Restschuldvolumen zum Zinsbindungsende in Millionen EUR



Die durchschnittliche Restzinsbindungsdauer aller langfristigen Kapitalmarkt- und KfW-Darlehen in Höhe von 733.698 EUR (Vorjahr: 665.406 TEUR) beträgt 11,0 Jahre (Vorjahr: 8,6 Jahre).

Die durchschnittliche Verzinsung dieser Darlehen beträgt 3,208 % (Vorjahr: 3,602 %).

Bezogen auf den Gesamtwert aller Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Finanzierungspartnern in Höhe von 1.657.597 TEUR (Vorjahr: 1.597.770 TEUR) ergibt sich eine durchschnittliche Verzinsung von 1,995 % (Vorjahr: 2,094 %).

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

Inhaltsverzeichnis zum Konzernlagebericht

1. Grundlagen des Konzerns

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

2. Wirtschaftsbericht

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

3. Nachtragsbericht

4. Risiko- und Chancenbericht

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

5. Prognosebericht

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

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

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

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

1.1.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

Die GAG Immobilien AG ist Konzernobergesellschaft und hat bis 2014 den Konzernabschluss entsprechend den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Der Vorstand der GAG hat am 30. Dezember 2014 den Widerruf der Zulassung der GAG-Vorzugsaktien zum Börsenhandel im regulierten Markt (General Standard) der Börse Düsseldorf beantragt. Gleichzeitig wurde beantragt, die GAG-Vorzugsaktien mit Wirksamwerden des Widerrufs in den Freiverkehr (Primärmarkt) der Börse Düsseldorf einzubeziehen. Dem Antrag wurde am 9. Januar 2015 entsprochen und das Wertpapier wird seit dem 10. April 2015 nicht mehr im General Standard, sondern im Primärmarkt gehandelt. Durch den Wechsel des Börsensegments, das so genannte Downlisting, stellt der GAG-Konzern erstmalig zum 31. Dezember 2015 den Konzernabschluss nach den deutschen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) auf. In diesem Zusammenhang wurde im GAG-Konzern der Ausweis einzelner Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung konzernweit vereinheitlicht. Um insbesondere bei den Erläuterungen zur Ertragslage sowie zur Vermögens- und Finanzlage die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen zu gewährleisten, wurden diese unter anderem bei den Positionen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und Sonstige Steuern entsprechend angepasst.

1.1.2 Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2015 umfasste der GAG-Konzern die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

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

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

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

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

Der Vorstand der GAG besteht aus zwei Mitgliedern, die gleichzeitig auch die Geschäftsleitung aller weiteren Gesellschaften des GAG-Konzerns mit Ausnahme der mk ausüben. Ein Mitglied des Vorstandes übt die Funktion des Vorstandsvorsitzenden aus. Entsprechend wird das Management der vorgenannten Konzerngesellschaften von der GAG übernommen.

1.2 Steuerungssystem

Das Steuerungssystem des GAG-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 Abschnitten Entwicklung der Geschäftsfelder, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage, Prognosebericht und finanzwirtschaftliche Risiken dargestellt.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für 2014 vollständig vorliegt.

Im Jahr 2014 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 245.300 Wohnungen. Dies waren 30.500 Wohnungen oder 14,2% mehr als im Vorjahr. Ungefähr 112.000 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 2014 im Bundesgebiet moderat um 1,5% gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erreicht bei bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt 5,23 EUR/m² Wohnfläche. Damit lag die Mietentwicklung erstmals wieder oberhalb der Inflationsrate. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind in Deutschland analog 2013 um 3,5% gestiegen und spiegeln die aktuelle Nachfragesituation stärker wider. Die Angebotsmieten erreichen damit ein durchschnittliches Niveau von 7,06 EUR/m² Wohnfläche.

In einigen wachsenden Großstädten stiegen die Angebotsmieten im Jahr 2014 jedoch stark um 4% und mehr an. In Köln, aber auch in anderen Großstädten wie Düsseldorf oder Frankfurt, die zuvor überdurchschnittliche Steigerungsraten auswiesen, verlief die Mietentwicklung unterdurchschnittlich.

Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Sozialwohnungen. Ihre Zahl sank auf rund 3,4% des Gesamtbestandes von insgesamt 41,2 Mio. Wohnungen in Deutschland.

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl wächst weiter. Mit 7.645 mehr Zuzügen als Fortzügen im Stadtgebiet Köln bleibt der Druck am Wohnungsmarkt auch weiterhin bestehen. Für einen angespannten Wohnungsmarkt sprechen eine gestiegene Zahl von Fortzügen ins Umland, der Rückgang an innerstädtischen Umzügen im fünften Jahr in Folge sowie der Anstieg der Mieten und Immobilienpreise.

Mit 3.680 errichteten Wohnungen lag die Bautätigkeit in 2014 deutlich über dem Vorjahresniveau (3.140). Mit 4.689 baugenehmigten Wohnungen werden die Vorjahreszahlen aus 2013 um 1.358 bzw. um 40,8% überstiegen. Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus wurden mit 302 Wohnungen deutlich weniger errichtet als im langjährigen Durchschnitt (661). Der Anteil von geförderten Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist von 12,5% im Jahr 2000 auf 7,1% Ende 2014 gesunken. Die Zahl geförderter Mietwohnungen Typ A/erster Förderweg liegt Ende 2014 nur noch bei 38.988.

Die Angebotsmieten für Neubauten in Köln stiegen Anfang 2015 im Schnitt auf 12,00 EUR/m² Wohnfläche, d. h. plus 6,2% im Vorjahresvergleich. Bei Wiedervermietung (Fertigstellung ab 1949) lagen die Angebotsmieten bei 9,50 EUR/m² Wohnfläche, ein Anstieg von 8% im Vergleich zu 2014. Nach der deutlich geringeren Mietpreissteigerung von 2013 nach 2014 (2,7%) waren die Werte zu Jahresanfang 2015 wieder mit den Preissteigerungen in den Jahren 2011–2013 (5–10 %) zu vergleichen. Bis zum Ende des Jahres 2015 gab es eine nicht ganz so rasante Entwicklung. Über das ganze Stadtgebiet stiegen die Mieten in Köln im Jahr 2015 im Durchschnitt um moderate 3,4%. Die Kaltmieten unterlagen in den letzten Jahren deutlichen Schwankungen, sind aber insgesamt als steigend zu bezeichnen. Wesentlicher Faktor für die Steigerung der Wohnkosten waren in den letzten Jahren nicht nur die Kaltmieten, sondern die Mietnebenkosten und hierbei insbesondere die Haushaltsenergiekosten. Diese sind in 2014 leicht zurückgegangen, die Nebenkosten allerdings weiter gestiegen.

Bei den Baulandpreisen für Geschosswohnungsbau ist je nach Lage eine Preissteigerung um 5–6% von 2013 auf 2014 vorzuweisen. Bei den Eigentumswohnungen ist ein stärkerer Preisanstieg zu verzeichnen. Der mittlere Kaufpreis ist von 2009 bis 2014 um 40% gestiegen, der Anstieg vom Jahr 2013 auf 2014 machte 10% aus. Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen ist somit stärker gestiegen als zeitgleich die Mietpreise in den beiden Segmenten Bestand und Neubau. In der Folge nehmen die Renditen von Wohnungen in beiden Segmenten ab. Durchschnittlich sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den Jahren von 2008 bis 2012 um 4% jährlich angestiegen, in 2014 war bei frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in mittleren Lagen ein Preissprung von 5% zu verzeichnen, in guten Lagen gab es einen Preisanstieg von 8%. Die Preissteigerungen von 2013 auf 2014 von Doppelhaushälften und Reihenhäusern variieren je nach Lage zwischen 4% und 9%.

Für die nächsten Jahre ist davon auszugehen, dass Einwohnerzuwachs und Haushaltswachstum in Köln weiter zunehmen. Auf Grundlage der letzten Prognose wurde das Kölner Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) aus dem Jahr 2014 erstellt. Bis 2029 – dem Zeithorizont des StEK Wohnen – wird Kölns Bevölkerung nach der neuen Prognose auf 1.161.000 Einwohnerinnen und Einwohner steigen. Rund 59.000 Haushalte kommen in den nächsten 15 Jahren hinzu. Das stärkere Wachstum der Bevölkerung und Haushalte löst somit auch einen größeren Bedarf an Wohnraum aus, als ohnehin bereits im StEK Wohnen angenommen. Der Rat der Stadt hatte hieraufhin als Ziel beschlossen, bis 2020 jährlich 3.900 Wohnungen zu errichten, davon 3.400 in Geschossbauweise.

Die Langfristbevölkerungsprognose für die Stadt Köln bis zum Jahr 2040 lautet 1,186 Mio. Einwohner, die Landesprognose 1,234 Mio. Einwohner in 2040. Die Zunahme der Haushalte ist 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. Der erfreulich starke Anstieg der Baugenehmigungen und -anträge kommt der erhöhten Nachfrage insgesamt nach, doch das Segment der preiswerten Wohnungen wird nicht in ausreichendem Maß bedient. Schon jetzt hat rund die Hälfte aller Bewohner Kölns Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung.

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

In der Stadt Köln gilt das so genannte Kooperative Baulandmodell. Es sieht vor, dass Investoren dabei mindestens 30% öffentlich geförderten Wohnraum schaffen müssen.

Zum 1. Juli 2015 ist in Köln die Mietpreisbremse in Kraft getreten. Diese schreibt vor, dass bei Neuvermietung einer Bestandswohnung die Miete höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Neubau nach Oktober 2014 ist von dieser Verordnung ausgenommen.

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2015 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbefläche
Verwalteter Immobilienbestand insgesamt	47.369	3.124 Tsd. m ²	782	148 Tsd. m ²
davon konzerneigener Bestand	42.557	2.793 Tsd. m ²	646	125 Tsd. m ²
davon fremdverwalteter Bestand	4.812	331 Tsd. m ²	136	23 Tsd. m ²

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

Dem Istbestand aus konzerneigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten in Höhe von 43.203 Mietobjekten stehen 43.231 geplante Mietobjekte gegenüber.

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

Der GAG-Konzern verzeichnete in 2015 Umsätze aus Sollmieten von EUR 220,0 Mio. (Vorjahr: EUR 212,3 Mio.).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg zum 31. Dezember 2015 um 2,11% auf EUR 6,28 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,13 je m² Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 12.536 (Vorjahr: TEUR 12.144) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

Mietausfall	2014		2015		Veränderung Δ %
	TEUR	Quote	TEUR	Quote	
Sollmieten	212.274	100%	219.958	100%	3,62%
Erlösschmälerungen Leerstand (ohne Umlagen)	6.719	3,17%	7.061	3,21%	5,09%
Erlösschmälerungen Mietnachlässe	4.167	1,96%	4.264	1,94%	2,33%
Wertminderungen auf Forderungen aus Vermietung	1.258	0,59%	1.211	0,55%	-3,74%
Summe Mietausfall	12.144	5,72%	12.536	5,70%	3,23%

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31. Dezember 2015 EUR 5,92 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 31. Dezember 2014: EUR 5,79 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um 2,25% über dem Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

	Stichtag 31.12.2014		Stichtag 31.12.2015		Veränderung Δ %
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote	
Wohnungsleerstand					
Gesamt, davon	1.341	3,17%	1.123	2,64%	-16,26%
wegen Baumaßnahmen	512	1,21%	549	1,29%	7,22%
wegen Abrissmaßnahmen	198	0,47%	111	0,26%	-43,94%
wegen Verkauf	35	0,09%	26	0,06%	-25,71%
aus sonstigen Gründen	222	0,52%	194	0,46%	-12,61%
nachfragebedingt	374	0,88%	243	0,57%	-35,03%

Von den 243 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2015 leer standen, konnten für 128 Wohnungen (Vorjahr: 108 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 115 Wohnungen (Vorjahr: 266 Wohnungen) mit einer Quote von 0,27% (Vorjahr: 0,63%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Von den 646 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 636 Einheiten) standen zum 31. Dezember 2015 77 Einheiten (Vorjahr: 86 Einheiten) mit einer Leerstandsquote von 11,92% (Vorjahr: 13,52%) leer. Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2015 betrug 6,50% (Vorjahr: 6,66%).

Die Mietausfallquote wurde durch den verbesserten Erstvermietungsprozess abgesenkt. Dagegen wird die Quote durch die Großmodernisierungs- sowie Abriss-/Neubauaktivitäten belastet. Für die Unterbringung der von Entmietung betroffenen Mieter müssen Wohnungen frei gehalten werden.

Um den Wohnungsbestand des GAG-Konzerns den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen und ihn damit nachhaltig vermietbar zu halten, investiert der GAG-Konzern bereits seit einigen Jahren umfangreich in seinen Bestand und setzte im Geschäftsjahr sein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm fort. Im Berichtsjahr befanden sich 908 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten in der Modernisierungsdurchführung, von denen 234 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten fertig gestellt wurden. Für 2016 ist der Baubeginn für 318 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten geplant. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten sind das Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von isolierverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen. Hierbei haben die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und deren technische Anforderung Priorität.

Im Berichtsjahr wurden für die Erhaltung des Hausbesitzes im Rahmen der Instandhaltung, ohne Groß- und Einzelmodernisierungsmaßnahmen, TEUR 44.117 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 15 je m² Wohn-/Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 5.797 beziehungsweise zirka EUR 2 je m² Wohn-/Nutzfläche betragen die Instandhaltungskosten TEUR 49.914 (Vorjahr: TEUR 48.403) beziehungsweise zirka EUR 17 je m² Wohn-/Nutzfläche.

Der Nachfragesituation im Kölner Stadtgebiet, insbesondere nach preiswertem Wohnraum, wird der GAG-Konzern mit einem abgestimmten Neubauprogramm Rechnung tragen. Hierfür wurden und werden vom GAG-Konzern geeignete Grundstücke angekauft.

Im Geschäftsjahr konnten aus Neubaumaßnahmen 387 Wohnungen, zwei Wohngruppen, acht Gewerbeeinheiten und 432 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Von den 234 fertig gestellten modernisierten Wohneinheiten waren 119 Einheiten im entmieteten Zustand.

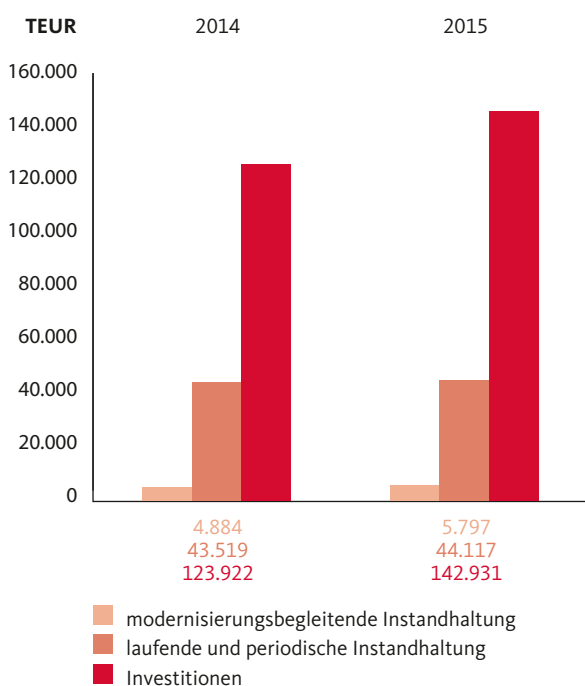
Bestandsübergang*/Fertigstellungen**	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnungen					
Neubau*	529	354	231	509	389
Modernisierung**	83	549	230	317	234

Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben des GAG-Konzerns umfassten zum Jahreswechsel 516 Wohnungen, drei Wohngruppen, zehn Gewerbeeinheiten und 376 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. Teilweise werden die Bauvorhaben auf Grundstücken des GAG-Konzerns errichtet, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz abgerissen wurde.

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

Im Berichtsjahr konnten sechs bebaute Grundstücke mit einer Wohnfläche von 5.427 m² und 16.043 m² Grundstücksfläche zu einem Kaufpreis von TEUR 14.640 erworben werden, von denen bei vier Grundstücken Abriss/Neubau geplant ist. Des Weiteren wurden sieben unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von 55.608 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 30.492 erworben.

Insgesamt betragen die Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen, die im Wesentlichen den Neubau, den Ankauf und die Modernisierung von Immobilien sowie technische Anlagen betreffen, TEUR 142.931 (ohne Umwidmung aus dem Umlaufvermögen) und lagen damit um TEUR 19.009 höher als im Vorjahr.



2.2.2 Bestandsverkäufe

Das im Jahr 2003 gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ trug in seinem 13. Jahr wiederum wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Es konnten 109 Wohnungen mit Kaufpreisen von TEUR 9.966 erfolgswirksam veräußert werden.

Erfolgswirksame Verkäufe aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl Einheiten	182	167	191	111	109
Wohnfläche (m ²)	11.333	9.954	11.939	7.130	6.864
Erlöse (TEUR)	15.296	13.534	16.243	10.232	9.966
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	1.350/m ²	1.360/m ²	1.361/m ²	1.435/m ²	1.452/m ²

Von den 3.856 Wohnungen im Programm wurden bis zum Ende des Berichtsjahres 2.937 Wohnungen vorzugsweise an Mieter erfolgswirksam veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 76,2% und einem Erlös von insgesamt EUR 244 Mio. In 96% der Wohnungseigentümergeinschaften ist der GAG-Konzern nicht mehr Mehrheitseigentümer.

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

Durch Bestandsverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden sieben Einheiten (Vorjahr: elf Einheiten) und acht Tiefgaragenplätze mit insgesamt 906,89 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 1.119,76 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 1.878 (Vorjahr: TEUR 2.238) veräußert. Des Weiteren wurden Grundstücke zu Kaufpreisen von TEUR 3.215 veräußert.

2.2.3 Bauträgergeschäft

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Verträge für 54 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 13,4 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 22 Einheiten mit einem Kaufpreisvolumen von EUR 4,9 Mio. erst nach dem Geschäftsjahr erfolgt. Die übergebenen 39 Einheiten, von denen bei sieben Einheiten die Verträge vor dem Geschäftsjahr abgeschlossen worden sind, sowie der Verkauf von 41 Tiefgaragenplätzen trugen mit Erlösen von EUR 10,4 Mio. zum Unternehmensergebnis bei.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen	2011		2012		2013		2014		2015	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	23	3.927	18	3.439	30	9.257	42	13.795	39	10.424
GPE	36	9.626	18	4.764	25	6.370	28	7.621	-	-
Summe	59	13.553	36	8.203	55	15.627	70	21.416	39	10.424

Im Geschäftsjahr wurden keine Bauträgermaßnahmen begonnen bzw. fertig gestellt.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung mit EBITDA	2015	2014	2014	2015	2015	2016
	IST TEUR	IST TEUR	ISTΔVJ TEUR	PLAN Mio. EUR	ISTΔPLAN Mio. EUR	PLAN Mio. EUR
Umsatzerlöse	308.350	313.694	-5.344	303	5	313
Bestandsveränderungen	-411	372	-783	1	-2	9
Andere aktivierte Eigenleistungen	41	141	-100	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	21.295	31.480	-10.185	23	-2	19
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-143.384	-158.219	14.835	-146	3	-159
Personalaufwand	-37.079	-33.681	-3.398	-34	-4	-37
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.352	-18.255	-1.097	-16	-3	-17
EBITDA	129.459	135.531	-6.072	132	-3	129
Abschreibungen	-55.624	-56.701	1.077	-57	2	-57
EBIT	73.835	78.829	-4.995	75	-1	72
Finanzergebnis						
Ergebnis aus at Equity	287	-87	374	1	0	0
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	5	40	-35	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	342	1.142	-800	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-37.144	-37.402	258	-38	0	-39
	-36.511	-36.307	-204	-37	0	-39
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	37.324	42.522	-5.198	38	-1	33
Außerordentliches Ergebnis	-583	-583	0	-1	0	-1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.042	-1.920	-123	-1	-1	-2
Sonstige Steuern	580	789	-209	0	1	0
Konzernergebnis	35.278	40.808	-5.530	36	-1	31

Das Konzernergebnis liegt mit TEUR 35.278 um TEUR 5.530 unter dem Vorjahreswert von TEUR 40.808.

Das EBITDA ist mit TEUR 129.459 um TEUR 6.072 gesunken (Vorjahr: TEUR 135.531). Dieses setzt sich im Wesentlichen aus dem Umsatz von TEUR 308.350 (Vorjahr: TEUR 313.694), sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 21.295 (Vorjahr: TEUR 31.480), Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 143.384 (Vorjahr: TEUR 158.219), einem Personalaufwand von TEUR 37.079 (Vorjahr: TEUR 33.681) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 19.352 (Vorjahr: TEUR 18.255) zusammen.

Die in das EBITDA eingehenden Werte werden weiter unten je Segment dargestellt und erläutert.

Im Bereich der **Abschreibungen** ist bei den Abschreibungen auf Anlagevermögen eine Reduzierung um TEUR 1.077 auf TEUR 55.624 zu verzeichnen (Vorjahr: TEUR 56.701). Hierbei werden die gestiegenen planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien von dem Rückgang der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Immobilien überkompensiert.

Das **Finanzergebnis** sank um TEUR 204 auf TEUR -36.511 (Vorjahr: TEUR -36.307). Dies resultiert im Wesentlichen aus geringeren Zinserträgen.

Das **außerordentliche Ergebnis** weist mit TEUR 583 keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr aus.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** nahmen im Geschäftsjahr um TEUR 122 auf TEUR 2.042 (Vorjahr: TEUR 1.920) zu. Die **sonstigen Steuern**, bei denen es sich im Wesentlichen um Erstattung von Vorsteuern aus früheren Jahren handelt, sanken gegenüber dem Vorjahr (TEUR -789) um TEUR 209 auf TEUR -580.

Die **Zinsdeckung** beläuft sich auf 17,45% (Vorjahr: 18,35%).

Im Folgenden wird beschrieben, wie sich das oben genannte EBITDA aus den Segmentwerten zusammensetzt.

Das EBITDA aus dem **Segment Immobilienbewirtschaftung** reduzierte sich um TEUR 4.335 auf TEUR 142.771 (Vorjahr: TEUR 147.105). Wesentlich beeinflusst wurde diese Ergebnisentwicklung durch den Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 10.619 auf TEUR 9.414.

Die Umsatzerlöse betragen TEUR 294.729 (Vorjahr: 286.768), woran die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 208.633 (Vorjahr: TEUR 201.388) den größten Anteil haben. Diese wiederum setzen sich aus der Sollmiete und den Erlösschmälerungen aus Vermietung zusammen.

Die Sollmiete als wichtigste Ertragsposition im Segment Immobilienbewirtschaftung hat sich im Geschäftsjahr von TEUR 212.274 um TEUR 7.684 auf TEUR 219.958 erhöht. Diese Steigerung ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen Anpassungen an den Mietspiegel. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete waren die Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen.

Die Erlösschmälerungen aus Vermietung betragen TEUR 11.326 und sind damit um TEUR 440 gestiegen (Vorjahr: TEUR 10.886). Hauptursache sind die Erlösschmälerungen aus Leerständen, die zum größten Teil aus Baumaßnahmen begründet sind.

Die Bestandsveränderungen, die sich aus den Nebenkosten ergeben, liegen mit TEUR 3.431 um TEUR 4.746 über dem Vorjahreswert von TEUR -1.315.

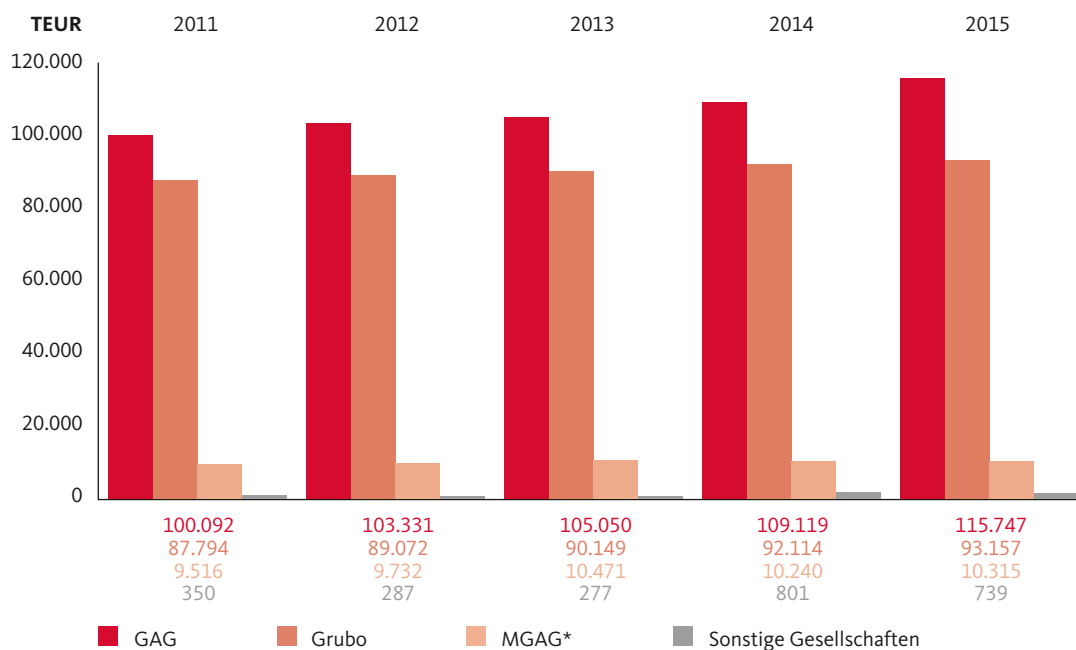
Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 9.414 sanken um TEUR 10.619 gegenüber dem Vorjahrswert von TEUR 20.033. Im Wesentlichen resultiert die Abweichung aus den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen. Hier wurden im Vorjahr allein für Kanalsanierungen TEUR 10.000 aufgelöst.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen fallen mit insgesamt TEUR 136.721 um TEUR 2.977 höher aus im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 133.744). Dies resultiert im Wesentlichen aus den um TEUR 1.097 erhöhten Nebenkosten sowie den gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen um TEUR 1.701. Innerhalb der Instandhaltungsaufwendungen verursachen überwiegend die Aufwendungen für Großmodernisierung diese Abweichung.

Der Personalaufwand erhöhte sich von TEUR 19.071 um TEUR 1.572 auf TEUR 20.643. Dieser Anstieg resultierte sowohl aus Gehaltssteigerungen als auch aus dem Anstieg von Pensionsrückstellungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von TEUR 5.565 um TEUR 1.874 auf TEUR 7.439. Im Wesentlichen resultiert der Anstieg aus dem Aufwand für Abbruch von Objekten für spätere Neubaumaßnahmen.

Sollmieten der Konzerngesellschaften



* Bis 2013 als GAG SG ausgewiesen

Das **Segment Bestandsverkäufe** wird im Wesentlichen durch das Programm „Mieter werden Eigentümer“ geprägt. Darüber hinaus wird hier auch der Verkauf von Streubesitz ausgewiesen. Mit TEUR 8.034 liegt das Segment-EBITDA um TEUR 600 unter dem Vorjahreswert in Höhe von TEUR 8.634. Der Rückgang ist auf eine geringere Anzahl verkaufter Wohneinheiten zurückzuführen.

Das EBITDA aus dem **Segment Bauträger** sank um TEUR 1.948 auf TEUR -560 (Vorjahr: TEUR 1.388). Hauptursache ist der Verkauf eines Grundstücks unterhalb des Buchwertes. Dieser Verkauf erfolgte konzernintern von der GPE an die GAG. Der daraus resultierende Verlust von EUR 0,6 Mio. wird auf Ebene des Konzerns wieder neutralisiert. Eine weitere Ursache ist der gesunkene Ergebnisbeitrag der im Geschäftsjahr übergebenen Einheiten aus dem Projekt „Wohnen am Eltzhof“. Und schließlich ging die Anzahl der übergebenen Einheiten von im Vorjahr 70 um 31 auf 39 zurück.

Im **Segment Zentralbereich** werden die nicht direkt zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen geführt. Es handelt sich hierbei insbesondere um Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen. Das Segment-EBITDA beträgt TEUR -21.382 und weist einen Minderaufwand von TEUR 216 gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR -21.598 aus.

Eigenkapital- und Umsatzrendite	2014	2015
Konzernergebnis vor Ertragsteuern (TEUR)	42.728	37.320
Eigenkapitalrendite bezogen auf Konzernergebnis vor Ertragsteuern (in %)	7,3	6,1
Umsatzrendite bezogen auf Konzernergebnis vor Ertragsteuern (in %)	13,6	12,1

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

Das geplante Konzernergebnis von EUR 36 Mio. wird um EUR 1 Mio. unterschritten.

Das geplante EBITDA in Höhe von EUR 132 Mio. wird um EUR 3 Mio. unterschritten. Diese Abweichung setzt sich im Wesentlichen zusammen aus um EUR 5 Mio. höheren Umsatzerlösen, aus um EUR 2 Mio. geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen, aus im EUR 3 Mio. geringeren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, aus um EUR 4 Mio. höherem Personalaufwand sowie aus um EUR 3 Mio. höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Die EBITDA-Abweichungen werden weiter unten je Segment dargestellt und erläutert.

Die gesamten geplanten Abschreibungen im Konzern betragen EUR 57 Mio. und wurden um EUR 2 Mio. unterschritten.

Das Finanzergebnis liegt mit EUR -37 Mio. im Plan.

Geplant war eine Zinsdeckung von 18,0% gegenüber der tatsächlich erzielten von 17,5%.

Das EBITDA im **Segment Immobilienbewirtschaftung** fällt mit EUR 143 Mio. um EUR 1 Mio. höher aus als geplant. Dabei zeigt die in Höhe von EUR 219 Mio. geplante Sollmiete eine Überschreitung um EUR 1 Mio. auf und entspricht damit weitgehend dem geplanten Wert. Der geplante Instandhaltungsaufwand in Höhe von EUR 51 Mio., davon EUR 6 Mio. für Großmodernisierung, wurde um EUR 1 Mio. unterschritten. Wesentliche Ursache hierfür sind die zeitliche Verschiebung von Großmodernisierungsmaßnahmen und die höhere Aktivierungsquote eines Projektes.

Die geplanten Investitionen für Neubau und Großmodernisierungen betragen EUR 119 Mio. und wurden mit getätigten Investitionen in Höhe von EUR 134 Mio. übertroffen. Den geplanten Wohnungsfertigstellungen im Neubau von 368 standen insgesamt 387 Wohnungen sowie zwei Wohngruppen gegenüber und das Planziel wurde somit überschritten. Mit einer Übergabe von insgesamt 397 Mietobjekten (Wohnen und Gewerbe) wurden die geplanten Neubauten in Höhe von rund 460 Mietobjekten unterschritten. Die fertig gestellten und übergebenen Modernisierungsobjekte in Höhe von 234 Mietobjekten unterschreiten die geplanten Übergaben in Höhe von rund 380 Mietobjekten. Ursächlich hierfür waren Bauzeitenverschiebungen.

Der geplante Bestand an Wohnungen betrug 42.504 Einheiten und wird mit einem Bestand von 42.557 Wohnungen um 53 Wohnungen überschritten.

In der Planung waren Ankäufe in Höhe von EUR 5 Mio. und der Zugang von rund 130 Mietobjekten vorgesehen. Es wurden Investitionen in Höhe von EUR 9 Mio. getätigt und der Zugang von 147 Mietobjekten wurde realisiert.

Das EBITDA des **Segments Bestandsverkäufe** unterschreitet den Planwert von EUR 9 Mio. um EUR 1 Mio. Ursächlich hierfür ist die geringere Anzahl an Verkäufen insbesondere aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“. An Gesamtverkäufen waren rund 140 Objekte geplant, wohingegen 116 Verkäufe realisiert wurden.

Im **Segment Bauträger** fällt das EBITDA um EUR 1 Mio. geringer aus als geplant. Hauptursache ist der nicht geplante Verkauf eines Grundstücks unterhalb des Buchwertes. Dieser Verkauf erfolgte konzernintern von der GPE an die GAG. Der daraus resultierende Verlust wird auf Ebene des Konzerns wieder neutralisiert. Eine weitere Abweichung kommt aus dem Projekt „Wohnen am Eltzhof“. Insgesamt konnten anstelle der geplanten Übergaben von rund 30 Objekten 39 erfolgswirksame Verkäufe von Bauträgermaßnahmen getätigt werden.

Gegenüber dem Plan-EBITDA im **Segment Zentralbereich** in Höhe von EUR -20 Mio. liegt mit EUR -21 Mio. ein Mehraufwand von EUR 1 Mio. vor. Hier wirken sich im Wesentlichen die planübersteigenden Personalaufwendungen aufgrund von Anpassungen der Pensionsrückstellung aus.

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

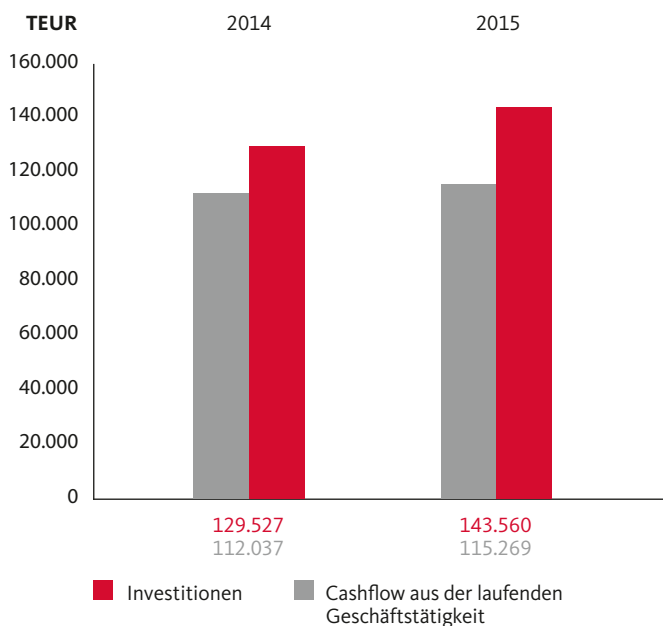
Die Ziele des Finanzmanagements bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität sowie in der Optimierung des Zinsergebnisses. Das Finanzmanagement des GAG-Konzerns umfasst das Cash- und Liquiditätsmanagement sowie das Management der Zinsänderungsrisiken. Einhergehend mit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

Insgesamt verfügt der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 165 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben beliefen sich insgesamt auf rund EUR 83,2 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien war im Wesentlichen zinsbedingt und dient hauptsächlich der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung gesicherter Langfristfinanzierungen, deren Auszahlung überwiegend 2016 erfolgt. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen des GAG-Konzerns erfolgen erneut auf sehr gutem Niveau. Damit kann die Zahlungsfähigkeit des GAG-Konzerns zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 115.269 gegenüber TEUR 112.037 im Vorjahr. Dieser Anstieg um TEUR 3.232 trotz eines geringeren EBITDA ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahres-EBITDA ein deutlich höherer Ergebnisanteil aus der nicht liquiditätswirksamen Auflösung von Rückstellungen enthalten war. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit wird mit TEUR -131.504 ausgewiesen und fällt damit um TEUR 15.195 höher aus als im Vorjahr (TEUR -116.309). Diese Veränderung ist im Wesentlichen durch die Zunahme der Investitionen in das Sachanlagevermögen verursacht. Durch höhere Tilgungen von Darlehen fällt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit TEUR -8.264 um TEUR 10.159 niedriger aus als im Vorjahr (TEUR 1.895). Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres lag mit TEUR 3.365 um TEUR 24.499 deutlich unter dem des Vorjahres (TEUR 27.864).

Das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen von TEUR 143.560 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 115.269 beträgt 125%.

Investitionen und Cashflow



Die wesentlichen Kurz- und Langfristkreditlinien mit mehreren Finanzierungspartnern konnten aufrechterhalten und insgesamt ausgebaut werden.

Die auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Rahmengenbedingungen niedrigen Langfristzinsen konnte der GAG-Konzern für langfristige Neuaufnahmen, Prolongationen und Darlehensoptimierungen in einem Gesamtumfang in Höhe von TEUR 243.060 nutzen.

Im Zusammenhang mit Neuaufnahmen wurden im Berichtsjahr langfristige Zinssicherungen und Objektfinanzierungen über insgesamt TEUR 113.084 vereinbart. Es handelt sich ausschließlich um solche für langfristige Darlehensvereinbarungen am Kapitalmarkt in Höhe von TEUR 97.640 und KfW-Darlehen in Höhe von TEUR 15.444. In dem genannten Objektfinanzierungsvolumen ist der Abschluss eines Darlehenskontingentes in Höhe von TEUR 75.000 enthalten, das im Zeitraum bis 2018 noch mit konkreten Einzeldarlehensverträgen zu belegen ist und im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen steht. Der durchschnittliche Zinnsicherungszeitraum aller konkreten Zinssicherungen beträgt 21,6 Jahre und die Verzinsung beträgt durchschnittlich 1,60%. Die Auszahlung der Darlehen wird auf Grund einzelvertraglicher Regelungen teils erst in der Zukunft erfolgen. Kredit- oder Zinsderivate wurden nicht abgeschlossen.

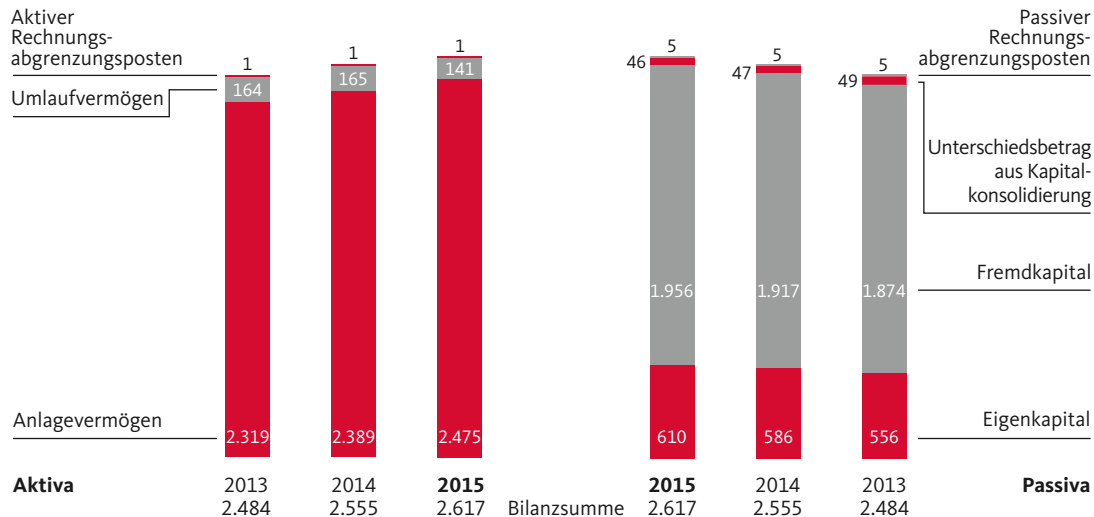
Darüber hinaus wurden Förderdarlehen der NRW.BANK über TEUR 54.441 vertraglich vereinbart.

Für bestehende Langfristfinanzierungen über TEUR 41.354 wurden die im Berichtsjahr oder 2016 auslaufenden Zinsvereinbarungen prolongiert. Teilweise wurden hierbei konditionsbedingt die Finanzierungspartner gewechselt. Der durchschnittliche Zinnsicherungszeitraum beträgt 17,06 Jahre und die Verzinsung beträgt durchschnittlich 1,60%.

Weiterhin wurden die Kapitalmarktverhältnisse für Optimierungen im Bestand von KfW-Darlehen genutzt. KfW-Darlehen in Höhe von TEUR 47.025 wurden frühzeitig zurückgeführt und parallel, teils bei günstigeren Finanzierungspartnern, neu zinsgesichert. Die Zinsbindung wurde hierdurch von durchschnittlich 6,50 Jahren auf 16,84 Jahre angehoben. Die Durchschnittsverzinsung konnte durch die Maßnahme gleichzeitig von 2,10% auf 1,35% reduziert werden.

Dem Mittelzufluss aus langfristigen Darlehensverträgen in Höhe von TEUR 220.824 stehen im Berichtszeitraum Regeltilgungen in Höhe von TEUR 39.786 und vorzeitige Rückführungen von Langfristdarlehen in Höhe von TEUR 121.211 gegenüber.

Bilanzstruktur in Mio. EUR



Die Bilanzsumme erhöhte sich von TEUR 2.554.759 um TEUR 62.162 auf TEUR 2.616.921. Der Wert der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände stieg um TEUR 85.263 auf TEUR 2.474.115 (Vorjahr: TEUR 2.388.852). Dem Zugang an Sachanlagen in Höhe von TEUR 143.560 (Vorjahr: TEUR 129.527) standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 55.565 (Vorjahr: TEUR 56.500) und Abgänge in Höhe von TEUR 3.202 (Vorjahr: TEUR 3.109) gegenüber. Die Zugänge der Investitionen resultieren im Wesentlichen aus Neubau-, Modernisierungs- und Ankaufsmaßnahmen sowie einer Umwidmung aus dem Umlaufvermögen in Höhe von TEUR 696. Um TEUR 243 sind die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 1.059 gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 816 gestiegen. Im Wesentlichen ist dies durch das Ergebnis der Gesellschaft modernes Köln entstanden.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte reduzierten sich um TEUR 924 von TEUR 99.779 auf TEUR 98.855. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den geleisteten Anzahlungen. Hier waren im Vorjahr TEUR 11.564 für den Ankauf eines Grundstücks gezahlt worden.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 437 von TEUR 9.440 auf TEUR 9.877 erhöht. Die flüssigen Mittel sind um TEUR 23.006 auf TEUR 32.433 (Vorjahr: TEUR 55.439) gesunken. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrug TEUR 549 (Vorjahr: TEUR 432). Dieser besteht im Wesentlichen aus Disagien in Höhe von TEUR 332 (Vorjahr: TEUR 345).

Das ausgegebene Kapital beträgt TEUR 16.310 und wurde um TEUR 40 durch Einziehung von Aktien reduziert (Vorjahr: TEUR 16.349). Unter Hinzurechnung der anderen Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital auf TEUR 610.013 und liegt damit um TEUR 24.266 über dem Vorjahreswert von TEUR 585.747. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 23,31% (Vorjahr: 22,93%).

Die Rückstellungen nahmen um TEUR 8.790 auf TEUR 67.537 (Vorjahr: TEUR 58.747) zu. Die Entwicklung ergab sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen und der Erhöhung der sonstigen Rückstellungen wie z.B. für Betriebskosten und für Baukosten bei Baumaßnahmen.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln im Rahmen der Objektfinanzierung für Tochtergesellschaften von TEUR 1.597.770 um TEUR 59.827 auf TEUR 1.657.597 erhöht.

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 84.157 (Vorjahr: TEUR 81.920), die im Wesentlichen aus Vorauszahlungen von Betriebs- und Heizkosten bestehen, stehen bei den Aktiva unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 76.981 (Vorjahr: TEUR 73.550) gegenüber. Sowohl die Zunahme der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 2.236 als auch die Erhöhung unfertiger Leistungen von TEUR 3.431 resultieren jeweils aus dem Bereich der Betriebs- und Heizkosten.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind im Wesentlichen durch den Zugang neuer Mietkautionen um TEUR 1.450 von TEUR 30.209 auf TEUR 31.659 gestiegen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich um TEUR 11.501 auf TEUR 22.289 (Vorjahr: TEUR 33.790). Dies im Wesentlichen auf Grund geringerer Verbindlichkeiten aus Bauleistungen um TEUR 10.645 und gesunkener Verbindlichkeiten aus Instandhaltungsarbeiten um TEUR 1.634.

Die sonstigen Verbindlichkeiten, die sich überwiegend auf Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschaften, Umsatzsteuer und Rentenverpflichtungen beziehen, haben sich um TEUR 171 auf TEUR 7.237 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 7.408) reduziert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrug TEUR 4.644 (Vorjahr: TEUR 4.747) und umfasst im Wesentlichen die Mietvorauszahlungen für das Folgejahr sowie vorausbezahlte Baukostenzuschüsse.

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

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2015 verlief insgesamt positiv.

2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

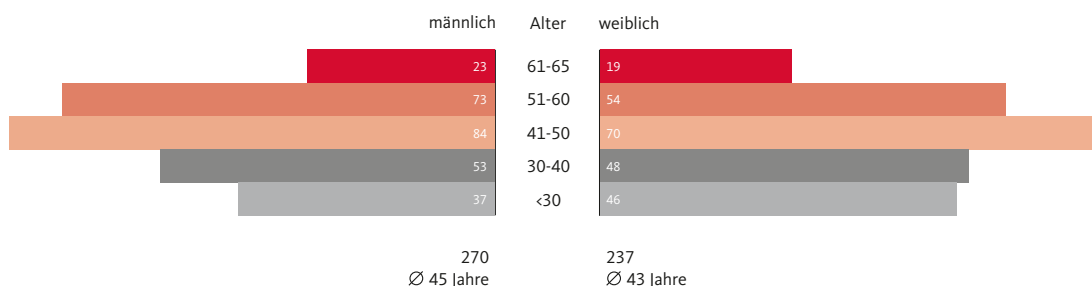
2.4.1 Personal

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 507 Mitarbeiter (Vorjahr: 486), davon waren 17 Mitarbeiter in Ausbildung. Von den 490 Mitarbeitern befanden sich 75 Mitarbeiter in Teilzeit (Vorjahr: 70), davon wiederum waren fünf Mitarbeiter in studentischer Ausbildung.

Der Anteil der weiblichen Mitarbeiter bei der GAG beläuft sich gleichbleibend auf 47%. Die Festlegung der „Frauenquote“ für den Vorstand, die Führungsebenen unter dem Vorstand und für den Aufsichtsrat kann auf der Internetseite des GAG-Konzerns 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 weiterhin konstant und beträgt 44 Jahre.

Anzahl Mitarbeiter



An den Themen Mitarbeiterzufriedenheit, Work-Life-Balance sowie Gesundheitsförderung wurde konsequent weiter gearbeitet, sie nehmen in der Personalarbeit einen hohen Stellenwert ein. Verschiedene Teilzeitarbeitsmodelle, die z. B. die Vereinbarkeit von Kindererziehung und Berufstätigkeit ermöglichen, spezielle Programme zur Gesundheitsförderung (z. B. ein Lauftreff, eine „Weight Watchers at Work“-Gruppe oder die Kooperation mit einer Fitnessstudiokette) sowie flexible Arbeitszeitregelungen fördern die Attraktivität des GAG-Konzerns als Arbeitgeber und erleichtern die Rekrutierung von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. In 2015 hat sich der GAG-Konzern daher der Auditierung „berufundfamilie“ gestellt und konnte unmittelbar das Zertifikat als familienfreundlicher Betrieb erlangen.

2.4.2 Ideen für die Umwelt

Im Geschäftsjahr hat der GAG-Konzern den Prozess der energetischen Verbesserung seines Gesamtbestandes im Rahmen seiner Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit fortgesetzt. Es sind eine Reihe von Vorhaben fertig gestellt worden, die mit energiesparenden und CO₂-vermeidenden Wärmeerzeugungsanlagen ausgestattet sind.

Abriss/Neubau

An der Ricarda-Huch-Straße 33, 35 und 37 der Siedlung Stammheim sind weitere 48 Wohnungen mit 3.419,00 m² Wohnfläche vermietet und an die Faulgaswärmanlage des Großklärwerks Stammheim angeschlossen worden.

Neubau

In der Kita Am Ausbesserungswerk in Köln-Nippes wurde die Wärmeerzeugung wie folgt realisiert:

Es wurde eine Gaswärmepumpe (zeoTHERM) mit Solaranlage installiert. Die zeoTHERM-Systemkombination eignet sich für Neubauten mit Flächenheizung. Dabei braucht sie bis zu 33% weniger Energie als eine Gasbrennwert-Solar-Kombination.

Am Grünen Weg in Köln-Ehrenfeld sind im dritten Bauabschnitt die beiden letzten Gebäude BT 3.3 und BT 3.5 (46 Wohneinheiten mit 3.711 m² Wohnfläche) abgenommen worden. Im vierten Bauabschnitt sind die Gebäude BT 4.1, BT 4.2 und BT 4.3 (66 Wohneinheiten mit 4.522 m² Wohnfläche; EG und 1. OG Gewerbe) fertig gestellt worden. BT 4.4 und BT 4.5 sind reine Gewerbebauten mit 5.894 m² Mietfläche. Der Endausbau erfolgt mieterabhängig. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme der RheinEnergie.

Im Waldbadviertel in Köln-Ostheim wurden im dritten und vierten Bauabschnitt weitere 209 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 16.164 m² bezogen. Die Wärmeversorgung erfolgt je Bauabschnitt durch eine Kombination aus einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und einem Gasbrennwertkessel.

Modernisierung

In der Naumannsiedlung in Köln-Riehl wurde die Modernisierung des Gesamtquartiers fortgeführt. In 2015 fertig gestellt wurde der Bauabschnitt 2.1 mit den Gebäuden Naumannstraße 11, Ehrenbergstraße 1 und 3 sowie Goldfußstraße 2 und 4 mit insgesamt 52 Wohnungen. Begonnen wurden die Bauabschnitte 2.2 im Januar (84 Wohneinheiten) und im November der Abschnitt 2.3 mit 59 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme der RheinEnergie.

Im Quartier Buchforst wurden 115 Wohneinheiten in der Heidelberger Straße 37–59 modernisiert. Die Dächer wurden erneuert, die vorhandenen Loggien abgebaut und durch größere Balkone ersetzt, die Fassaden gedämmt und neu gestaltet, neue Fenster eingebaut und die Kellerdecke gedämmt. Im Anschluss an die Erneuerung der Elektrosteigleitungen wurden die Treppenhäuser überarbeitet. Zusätzlich wurden 20 neue Wohnungen in den ehemaligen Trockenspeichern errichtet, so dass der Gebäuderiegel nun insgesamt aus 135 Wohnungen (Wohnfläche 8.924,79 m²) und drei Gewerbeeinheiten besteht. In den Wohnungen wurden Heizkörper eingebaut und ein Anschluss an das Nahwärmenetz wurde hergestellt. Für die 20 neuen Wohnungen wurde ein BHKW in Contracting mit der RheinEnergie erstellt.

Instandhaltung

Auf Grundlage der EnEV 2014 wurden im Jahr 2015 insgesamt 13 zentrale Heizkesselaltanlagen in nachfolgend genannten Objekten erneuert:

- Ansbacher Str. 25
- Mudersbacher Str. 69–71
- Holsteinstr. 24
- Johann-Bendel-Str. 1
- Von-Sparr-Str. 1
- Nibelungenstr. 53
- Bodenheimer Str. 24–30
- Bodenheimer Str. 34/Daimlerstr. 14–16
- Sechtemer Str. 8–12
- Niehler Str. 143–145
- Niehler Str. 157–159
- Piccoloministr. 462-470
- Weserplatz 7–15/Moldaustr. 25–31
-

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wurden 896 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 62.400 m² Wohnfläche mit Gasbrennwerttechnik der neuesten Generation ausgestattet.

Zusätzlich wurden drei zentrale Ölheizkesselrestanten durch moderne Gasbrennwertanlagen bzw. Gasbrennertechnik erneuert. Dabei handelt es sich um die Objekte:

- Brunostr. 8
- Flittarder Hauptstr. 8
- Heckenweg 6

Der Gesamtbestand der Immobilien des GAG-Konzerns weist mit einer Ausnahme nunmehr keine Ölkesselanlagen mehr auf.

Photovoltaik

Die Photovoltaikanlagen des GAG-Konzerns erzeugten im Geschäftsjahr auf Grund einer guten globalen Einstrahlung die prognostizierte Energie und speisten ca. 2.580.000 kWh umweltfreundlich erzeugten Strom in das Netz der Rheinischen Netzgesellschaft ein.

2.4.3 Sozialmanagement

Die Wahrnehmung sozialer Verantwortung für die Wohnquartiere und Mieter des GAG-Konzerns ist bereits in der Gründungssatzung des Unternehmens aus dem Jahr 1913 verankert. In der Gegenwart 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.

Seit 2007 verfügt der GAG-Konzern über eine eigene Abteilung Sozialmanagement. Neben der Belegungssteuerung und der individuellen Sozialbetreuung von Mietern initiiert, lenkt und koordiniert das Sozialmanagement zahlreiche und vielfältige Projekte und Kooperationen in den Quartieren des GAG-Konzerns. 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 2015 in sämtlichen der 42 Seniorenwohnanlagen die Aufschaltung des Hausnotrufes auf einen professionellen Hausnotrufanbieter abgeschlossen. 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 dem 2015 fortgeführten Bereich der „Umweltbildung“ hat das Sozialmanagement sich im vergangenen Jahr das Thema „Bildung plus“ zum Schwerpunktthema gemacht. In 18 Schulen wurden Bildungsprojekte und bildungsnah sowie persönlichkeitsfördernde Projekte externer Kooperationspartner gefördert und unterstützt. Die Auswahl der Schulen erfolgte unter der Maßgabe, dass die Angebote überwiegend den Mieterkindern aus Siedlungen des GAG-Konzerns zugutekommen. Ziele sind die Vermittlung von Wissen, die Förderung der Persönlichkeit und die Erhöhung der Bildungschancen der Kinder.

Die Aufgabe der Wohnungsversorgung und Unterstützung von Flüchtlingen hat entsprechend der Entwicklung im vergangenen Jahr eine verstärkte Bedeutung auch für die Arbeit des Sozialmanagements gewonnen.

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. Nachtragsbericht

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

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

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

Es umfasst die Stufen der Risikoidentifikation, -analyse und -bewertung sowie die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen. Soweit die Risiken und Chancen zu quantifizieren sind, sind sie mit den Planungs- und 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.

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

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

Hinsichtlich der Risikoexposition und Risikokonzentration verweisen wir auf die nachfolgenden Angaben der Ziffern 4.2 bis 4.5.

4.2 Risikobericht

4.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

Deshalb investiert der GAG-Konzern seit Jahren in seinen Wohnungsbestand, um seine Marktakzeptanz zu erhöhen. Hierbei müssen die unterschiedlichen ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

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

4.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

Für das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, die Immobilienbewirtschaftung, bestehen die Risiken im Wesentlichen in der möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einer Verminderung der Mieterlöse, einer verstärkten Zahlungsunfähigkeit der Mieter und zu erhöhtem Leerstand führen können. Die derzeitige Marktlage in Köln lässt keine kritischen Tendenzen erkennen, die die

Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Unabhängig von der aktuellen Situation werden negative Entwicklungen durch den unterjährigen Abgleich des Geschäftsverlaufs mit der Wirtschaftsplanung frühzeitig erkannt, so dass geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. 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 Leerstandsquote zu verringern, eine schnelle Anschlussvermietung zu ermöglichen, erfolgreiche Marketingmaßnahmen zu steuern und 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 auf relativ niedrigem Niveau, welches wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöht. Allerdings werden die vielfältigen Modernisierungs- und Neubauproduktivitäten 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 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 in den Stadtteilen, in denen der GAG-Konzern seine Wohnungen bewirtschaftet, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme. 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 4,43 Mio.).

4.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist der GAG-Konzern Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt der GAG-Konzern ein systematisches Finanzmanagement. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Der GAG-Konzern hat diese Situation für neue Langfristfinanzierungen und unter Nutzung der rechtlich möglichen Gegebenheiten, insbesondere zur Restrukturierung von zuvor geplanten und vereinbarten Darlehen, genutzt. 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 Zinsbindungsfristen von bestehenden Langfristfinanzierungen. Die Zinsänderungsrisiken sind hier auf Grund der teils frühzeitigen Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und der umfassenden Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzt. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können.

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

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

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

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die bilanzielle Eigenkapitalquote mit 23,31% (Vorjahr: 22,93%) und die Zinsdeckung mit 17,45% (Vorjahr: 18,35%) beobachtet. Diese entwickeln sich im Wesentlichen wegen der hohen Investitionstätigkeit mittelfristig bei der Eigenkapitalquote leicht rückläufig und bei der Zinsdeckung kontinuierlich steigend. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist allerdings keine wesentliche Veränderung festzustellen. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken 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 2,81 Mio. (Vorjahr: EUR 5,06 Mio.).

4.2.4 Allgemeine interne/externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit des GAG-Konzerns unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Hieraus können sich Veränderungen, die sich nachteilig auf das Geschäft und die Planungssicherheit auswirken, ergeben. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze 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 6,58 Mio. (Vorjahr: EUR 6,58 Mio.).

4.3 Chancenbericht

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

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

Um die Ausnutzung bestehender Potenziale auch weiterhin zu gewährleisten, ist eine langfristige Steigerung des Unternehmenswertes unumgänglich. Langfristig wird dies nur durch die Optimierung des Portfolios erreicht. Hierzu baut der GAG-Konzern laufend sein Portfoliomanagementsystem aus und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Zusätzlich 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 durch die Entwicklung von fachübergreifenden Quartierskonzepten

für alle Quartiere im GAG-Konzern. 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 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 mit zeitgemäßem Wohnraum. Insgesamt kann damit der Wohnungsbestand des GAG-Konzerns verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden. Darüber hinaus wird die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zukünftig maßgeblich von der Baukostenentwicklung beeinflusst. Es bleibt abzuwarten, ob die erkennbare Tendenz zur Kostensteigerung dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigt. Auch das weiterhin 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.

4.4 Gesamteinschätzung

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken haben kumuliert insgesamt einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 13,48 Mio. (Vorjahr: EUR 16,07 Mio.). Die vorgenannten Schadenerwartungswerte gelten für den gesamten Konzern. Die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist durch eine entsprechende Eigenkapitalausstattung gegeben. Dem gegenüber stehen die o. g. Chancen der positiven Entwicklung am Kölner Wohnungsmarkt. Diese Chancen und Risiken sind bei den folgenden Prognoseaussagen im Lagebericht nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

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

Das grundsätzliche Risiko der Finanzberichterstattung besteht darin, dass Jahres- und Halbjahresabschlüsse sowie Zwischenberichte falsche Darstellungen enthalten, die Einfluss auf die Entscheidungen der Adressaten haben. Um Fehlerquellen frühzeitig zu identifizieren, verfügt der GAG-Konzern über ein rechnungslegungsbezogenes Kontroll- und Risikomanagementsystem, das sicherstellt, dass Geschäftsvorfälle richtig 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.

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 bis Ende 2016 von einem Zinssatz von 2% ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 2% pro Jahr geplant. Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2016. 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 des Konzerns mit leichtem Wachstum unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv.

Für 2016 ist ein Konzernergebnis von EUR 31 Mio. sowie ein EBITDA von EUR 129 Mio. geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von EUR 313 Mio., sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 19 Mio., Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von EUR 159 Mio., einem Personalaufwand von EUR 37 Mio. sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 17 Mio. Die Abschreibungen sind mit EUR 57 Mio. und das Finanzergebnis ist mit EUR -39 Mio. geplant.

Der Personalaufwand ergibt sich aus einer geplanten tariflichen Steigerung sowie zusätzlichen Stellen. Die Abschreibungen bestehen ausschließlich aus planmäßigen Abschreibungen, die auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit weiter ansteigen. Das Finanzergebnis besteht im Wesentlichen aus Finanzierungsaufwendungen. Die Zinsdeckung wird für 2015 bei 17% erwartet.

Im Wesentlichen bedingt durch die deutlich über den Abschreibungen liegenden Investitionen steigt die Bilanzsumme um rund EUR 110 Mio. Das Eigenkapital steigt um etwa EUR 20 Mio. Weil die Bilanzsumme relativ stärker ansteigt als das Eigenkapital, sinkt die Eigenkapitalquote leicht ab. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW sowie Darlehen zu Marktzinsen, für die zum Teil Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind, geplant.

Das Segment Immobilienbewirtschaftung trägt mit einem geplanten EBITDA von EUR 143 Mio. zum Konzern-EBITDA bei. Dieses Ergebnis basiert auf einer geplanten Sollmiete von EUR 225 Mio. und einem Instandhaltungsaufwand von EUR 56 Mio., davon EUR 9 Mio. für Großmodernisierung. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von EUR 152 Mio. sowie die Übergabe von rund 430 neuen und etwa 580 modernisierten Wohnungen geplant. Darüber hinaus ist im Rahmen von Neubauprojekten der Abriss von rund 70 Wohnungen geplant. Des Weiteren sind in der Planung für den Ankauf geeigneter Objekte pauschal EUR 5 Mio. für 50 Wohnungen vorgesehen. Der geplante Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2016 rund 42.750 Einheiten.

Im Segment Bestandsverkäufe ist der Verkauf von rund 130 Mietobjekten geplant, womit ein EBITDA von EUR 8 Mio. erwirtschaftet werden soll.

Im Segment Bauträger ist der erfolgswirksame Verkauf von rund 40 Objekten geplant, womit ein geringes positives EBITDA von unter EUR 1 Mio. erwirtschaftet werden soll.

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

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

Der im vergangenen Jahr von der GAG Immobilien AG beantragte Börsenwechsel wurde nun wirksam. Die Geschäftsführung der Börse Düsseldorf hat die Zulassung der GAG-Aktien zum Börsenhandel im regulierten Markt widerrufen. Wirksam wurde dieser Widerruf mit Ablauf des 9. April 2015. Seit dem 10. April 2015 wird der Handel mit den GAG-Aktien im Primärmarkt des Freiverkehrs der Börse Düsseldorf fortgeführt. Der Wechsel des Börsensegments, das so genannte Downlisting, betrifft die Vorzugsaktien der GAG, derzeit 7.369.775 Stück.

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

Die Stammaktien werden allein von der Stadt Köln gehalten. Der Inhaber der Stammaktien ist berechtigt, drei Aufsichtsratsmitglieder in den Aufsichtsrat zu entsenden. Die Vorzugsaktien gewähren ein in § 5 Abs. 2 der Satzung geregeltes Dividendenvorrecht und unterliegen keiner Einschränkung hinsichtlich des Stimmrechts. Alle Aktien sind Namensaktien. Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist. Die Aktien sind vinkuliert, d. h., ihre Übertragung bedarf der Zustimmung der Gesellschaft. Diese erteilt der Vorstand.

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

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

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

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

Köln, den 2. März 2016

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Konzernabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Eigenkapitalspiegel

Kapitalflussrechnung

Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2015

	2015 EUR	2014 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	291.839.758,91	284.081
aus Verkauf von Grundstücken	13.624.424,12	21.416
aus Betreuungstätigkeit	1.438.987,81	1.463
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.446.629,43	6.734
	308.349.800,27	313.694
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-411.017,84	372
Andere aktivierte Eigenleistungen	40.556,25	141
Sonstige betriebliche Erträge	21.294.915,41	31.480
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-133.772.432,91	-131.256
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-9.550.532,84	-26.590
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-61.330,74	-373
	-143.384.296,49	-158.219
Rohergebnis	185.889.957,60	187.468
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-26.585.785,70	-25.238
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-10.493.398,80	-8.443
	-37.079.184,50	-33.681
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-55.624.095,94	-56.701
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.351.864,58	-18.255
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	286.912,28	-87
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.515,62	39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	341.661,58	1.142
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-37.143.956,29	-37.402
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	37.323.945,77	42.523
Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis	-583.326,00	-583
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.042.493,71	-1.920
Sonstige Steuern	579.629,80	788
Konzernjahresüberschuss	35.277.755,86	40.808
Minderheitenanteile am Konzernergebnis	-3.895.590,06	-3.751
Konzerngewinnvortrag	790.134,15	754
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen der Muttergesellschaft	-14.000.000,00	-16.500
Sonstige Veränderungen der anderen Gewinnrücklagen	-2.905.827,73	-2.357
Konzernbilanzgewinn	15.266.472,22	18.954

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	125.029,00	117
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.266.852.380,28	2.217.755
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.587.113,18	42.899
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	52.403.145,90	17.867
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	69.377,65	69
Technische Anlagen und Maschinen	7.281.476,50	7.449
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.082.619,00	2.462
Anlagen im Bau	62.046.418,14	83.257
Bauvorbereitungskosten	16.889.694,80	11.391
Geleistete Anzahlungen	4.777.456,55	5.587
	2.473.989.682,00	2.388.736
Finanzanlagen		
At-Equity bilanzierte Finanzanlagen	900.684,94	614
Sonstige Ausleihungen	142.667,86	187
Andere Finanzanlagen	15.700,21	15
	1.059.053,01	816
	2.475.173.764,01	2.389.669
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.509.462,92	3.596
Bauvorbereitungskosten	707.957,29	1.096
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.786.805,26	0
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.856.661,49	9.935
Unfertige Leistungen	76.981.258,33	73.550
Andere Vorräte	12.701,89	38
Geleistete Anzahlungen	0,00	11.564
	98.854.847,18	99.779
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	1.050.458,63	1.384
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	882.903,50	757
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.766,31	186
Sonstige Vermögensgegenstände	7.911.246,30	7.113
	9.877.374,74	9.440
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	32.731,78	0
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	32.433.256,15	55.439
	141.198.209,85	164.658
Rechnungsabgrenzungsposten	548.802,65	432
Bilanzsumme	2.616.920.776,51	2.554.759

Passiva

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	16.729.775,00	16.730
./.. Eigene Anteile	-420.224,00	-380
Ausgegebenes Kapital	16.309.551,00	16.350
Kapitalrücklage	153.843.913,72	153.844
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	323.530.087,88	296.604
	347.315.386,20	320.389
Konzernbilanzgewinn	15.266.472,22	18.954
Minderheitenanteile am Eigenkapital	77.278.176,24	76.211
	610.013.499,38	585.748
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	46.370.865,15	47.431
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	36.187.822,00	32.451
Steuerrückstellungen	3.728.071,00	2.993
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	8.430.812,25	10.278
Sonstige Rückstellungen	19.190.292,84	13.024
	67.536.998,09	58.746
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.431.588.486,84	1.440.663
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	311.425.024,34	264.096
Erhaltene Anzahlungen	84.156.612,17	81.920
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.659.113,17	30.209
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	668,78	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.288.538,31	33.790
Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern: 575.334,00 (Vorjahr: TEUR 498)	7.237.318,29	7.408
	1.888.355.761,90	1.858.087
Rechnungsabgrenzungsposten	4.643.651,99	4.747
Bilanzsumme	2.616.920.776,51	2.554.759

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2015

	Gezeichnetes Kapital EUR	Eigene Anteile EUR	Ausgegebenes Kapital EUR	Kapital- rücklage EUR	Gewinnrückla- gen EUR
Stand Jahresanfang 2014	16.729.775,00	-351.792,00	16.377.983,00	153.843.913,72	286.517.795,39
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Erwerb eigener Aktien		-28.704,00	-28.704,00		14.592,35
Einstellungen in Gewinnrücklagen					31.500.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					2.356.974,08
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
Stand Jahresende 2014	16.729.775,00	-380.496,00	16.349.279,00	153.843.913,72	320.389.361,82
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Erwerb eigener Aktien		-39.728,00	-39.728,00		20.196,65
Einstellungen in Gewinnrücklagen					24.000.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					2.905.827,73
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
Stand Jahresende 2015	16.729.775,00	-420.224,00	16.309.551,00	153.843.913,72	347.315.386,20

	Konzernbilanz- gewinn EUR	GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital EUR	Minderheiten- anteile EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2014	23.936.879,66	480.676.571,77	75.519.045,64	556.195.617,41
Dividendenauszahlung Vorjahr	-8.183.182,60	-8.183.182,60		-8.183.182,60
Erwerb eigener Aktien		-14.111,65		-14.111,65
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-31.500.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	34.700.223,69	37.057.197,77	3.750.600,54	40.807.798,31
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			-3.058.659,00	-3.058.659,00
Stand Jahresende 2014	18.953.920,75	509.536.475,29	76.210.987,18	585.747.462,47
Dividendenauszahlung Vorjahr	-8.163.786,60	-8.163.786,60		-8.163.786,60
Erwerb eigener Aktien		-19.531,35		-19.531,35
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-24.000.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	28.476.338,07	31.382.165,80	3.895.590,06	35.277.755,86
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital		0,00	-2.828.401,00	-2.828.401,00
Stand Jahresende 2015	15.266.472,22	532.735.323,14	77.278.176,24	610.013.499,38

Kapitalflussrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Konzernjahresüberschuss	35.278	40.808
+ Abschreibungen	55.624	56.701
- Zuschreibungen	-461	-459
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	8.056	-11.124
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.483	-2.432
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-3.002	-4.207
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva	-7.646	4.301
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8.870	-9.509
+ Zinsaufwendungen	37.144	37.402
- Zinserträge	-346	-1.182
+ Sonstige Beteiligungsergebnisse	-287	87
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	2.042	1.920
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-780	-269
I. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	115.269	112.037
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens	12.071	12.618
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	46	12
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-67	-185
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-143.560	-129.527
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2	0
+ Erhaltene Zinsen	8	773
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-131.504	-116.309
- Gezahlte Dividenden	-8.164	-8.183
- Ausgleichszahlung an außenstehende Gesellschafter	-3.059	-2.114
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	220.824	172.531
+/- Zu- bzw. Abnahme anderer Finanzkredite	-21.573	29.510
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-160.997	-154.898
- Gezahlte Zinsen	-34.768	-34.382
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-527	-569
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.264	1.895
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)	-24.499	-2.377
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	27.864	30.241
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	3.365	27.864

Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015

1. Allgemeine Angaben

2. Konsolidierungskreis

3. Konsolidierungsgrundsätze und -methoden

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- 4.1 Allgemeines
- 4.2 Anlagevermögen
- 4.3 Umlaufvermögen
- 4.4 Rechnungsabgrenzungsposten
- 4.5 Latente Steuern
- 4.6 Eigene Anteile/Treuhandaktien
- 4.7 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
- 4.8 Rückstellungen
- 4.9 Verbindlichkeiten
- 4.10 Rechnungsabgrenzungsposten

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

- 5.1 Anlagevermögen
- 5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- 5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
- 5.4 Flüssige Mittel
- 5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
- 5.6 Eigenkapital
- 5.7 Minderheitenanteile am Eigenkapital
- 5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
- 5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- 5.10 Sonstige Rückstellungen
- 5.11 Verbindlichkeiten
- 5.12 Haftungsverhältnisse

6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

- 6.1 Sonstige betriebliche Erträge
- 6.2 Personalaufwand
- 6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
- 6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 6.6 Außerordentlicher Aufwand/Außerordentliches Ergebnis
- 6.7 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag/Sonstige Steuern
- 6.8 Latente Steuern
- 6.9 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen

7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

8. Sonstige Angaben

- 8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte (§ 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB)
- 8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 2a HGB)
- 8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln (§ 16 Abs. 1 AktG)
- 8.4 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz
- 8.5 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer
- 8.6 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln
- 8.7 Angaben zu Organbezügen gemäß § 314 Nr. 6 HGB
- 8.8 Gesamthonorar des Abschlussprüfers (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB)
- 8.9 Mitglieder des Aufsichtsrates
- 8.10 Mitglieder des Vorstandes
- 8.11 Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

1. Allgemeine Angaben

Die GAG Immobilien AG (GAG) ist Konzernobergesellschaft und hat bis 2014 den Konzernabschluss entsprechend den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Der Vorstand der GAG hat am 30. Dezember 2014 den Widerruf der Zulassung der GAG-Vorzugsaktien zum Börsenhandel im regulierten Markt (General Standard) der Börse Düsseldorf beantragt. Gleichzeitig wurde beantragt, die GAG-Vorzugsaktien mit Wirksamwerden des Widerrufs in den Freiverkehr (Primärmarkt) der Börse Düsseldorf einzubeziehen. Dem Antrag wurde am 9. Januar 2015 entsprochen und das Wertpapier wird seit dem 10. April 2015 nicht mehr im General Standard, sondern im Primärmarkt gehandelt. Durch den Wechsel des Börsensegments, das so genannte Downlisting, stellt die GAG erstmalig zum 31. Dezember 2015 den Konzernabschluss nach den deutschen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 290 ff. HGB) und des Aktiengesetzes auf. Zur Ermittlung der entsprechenden Beträge des vorhergehenden Geschäftsjahres wurde eine Konzernöffnungsbilanz zum 1. Januar 2014 nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Hierbei wurde der 31. Dezember 1997 als Erstkonsolidierungszeitpunkt unterstellt und die Bilanzwerte wurden entsprechend fortentwickelt. Als Weiteres wurden eine Bilanz zum 31. Dezember 2014 und eine Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 aufgestellt.

In diesem Zusammenhang wurde im GAG-Konzern der Ausweis einzelner Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung konzernweit vereinheitlicht. Um die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen zu gewährleisten, wurden diese – insbesondere bei den Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ und „Sonstige Steuern“ in der Gewinn- und Verlustrechnung – entsprechend angepasst.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfolgte gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (in der Fassung vom 25. September 2009). Für die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der GAG die folgenden Unternehmen einbezogen:

Firma	Sitz	Abkürzung	Konsolidierungsmethode	Beteiligung
				%
Grund und Boden mit beschränkter Haftung	Köln	Grubo	Vollkonsolidierung	62,00%
GAG Projektentwicklung GmbH	Köln	GPE	Vollkonsolidierung	96,20%
GAG Servicegesellschaft mbH	Köln	GAG SG	Vollkonsolidierung	100,00%
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH	Köln	MGAG	Vollkonsolidierung	100,00%
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	Köln	mk	Equity-Methode	25,00%

Zwischen der GAG und allen vollkonsolidierten Tochtergesellschaften bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Der Abschlussstichtag 31. Dezember ist der gemeinsame Bilanzstichtag aller einbezogenen Unternehmen.

3. Konsolidierungsgrundsätze und -methoden

Für die Tochterunternehmen, die vor dem 1. Januar 2010 in den Konzern einbezogen wurden, ist bei der Kapitalkonsolidierung die Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F.) angewendet worden. Bei der Kapitalkonsolidierung für die in den Geschäftsjahren ab 2010 erstmalig konsolidierten Unternehmen wurde die Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 HGB) angewendet. Entsprechend werden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Schulden der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen.

Die Bewertung von Beteiligungen gemäß § 271 Abs. 1 HGB erfolgt nach der Equity-Methode (§ 312 HGB).

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Unternehmen verrechnet. Durch die Aufwands- und Ertragskonsolidierung werden die aus konzerninternem Liefer- und Leistungsverkehr stammenden Aufwendungen und Erträge eliminiert. Die Zwischenergebnisse aus den konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden eliminiert, sofern sie oberhalb der

Wesentlichkeitsgrenze liegen. Diese liegt bei TEUR 500 je Einzelfall bzw. bei einer Freigrenze für die Summe aller Zwischenergebnisse in Höhe von 5% des Ergebnisses vor Steuern laut aktuellem Wirtschaftsplan.

In der Konzernbilanz wird für nicht dem Mutterunternehmen direkt oder indirekt gehörende Anteile an in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ein Ausgleichsposten gebildet. Dieser wird unter dem Posten „Minderheitenanteile am Eigenkapital“ im Eigenkapital ausgewiesen. Der auf die Minderheitenanteile entfallende Ergebnisanteil wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als „Minderheitenanteile am Konzernergebnis“ unterhalb des Konzernjahresüberschusses ausgewiesen.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

4.1 Allgemeines

Die Bilanzierung und die Bewertung im Konzern erfolgten nach einheitlichen Methoden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

4.2 Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, im Falle abnutzbarer Vermögensgegenstände vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer kann der Zeitraum auf bis zu zehn Jahre ausgedehnt werden. Die Gebäude werden nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0% p.a. abgeschrieben.

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

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens werden linear abgeschrieben. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von 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.

Die Bewertung der mk-Beteiligung erfolgt nach der Equity-Methode (Buchwertmethode gem. § 312 Abs. 1 Nr. 1 HGB) auf den Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung. Im Konzernabschluss wird diese Beteiligung entsprechend dem anteiligen bilanziellen Eigenkapital dieses Unternehmens unter Finanzanlagen ausgewiesen.

4.3 Umlaufvermögen

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

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

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

Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Börsenkursen bewertet. Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

4.4 Rechnungsabgrenzungsposten

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

4.5 Latente Steuern

Für die Berechnung der latenten Steuern wird das Temporary-Konzept angewendet. Temporäre Differenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen sowie aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen.

Aus dem Konsolidierungsprozess ergab sich insgesamt ein Überhang an passiven latenten Steuern (§ 306 HGB). Dieser wurde mit dem Überhang an aktiven latenten Steuern nach § 274 HGB aufgerechnet. Für den verbleibenden Aktivüberhang wurde von dem Aktivierungswahlrecht nach § 274 HGB kein Gebrauch gemacht. Gleiches gilt für steuerliche Verlustvorträge, soweit diese auf Grund der steuerlichen Planungsrechnung nutzbar erscheinen.

Der Berechnung wurde die Körperschaftsteuerbelastung von 15% zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt. Für die Unternehmen, die die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht in Anspruch nehmen, wurde die Gewerbesteuermesszahl von 3,5% bei einem Hebesatz von 475% verwendet.

4.6 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 § 3 i. V. m. § 4 der Satzung um vinkulierte, also nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragbare Namensaktien. Diese Aktien werden im Sprachgebrauch der Gesellschaft auch als „Treuhandaktien“ bezeichnet. Sämtliche Aktien sollen durch Mietkautionen belegt sein. Im Aktienbuch ist der jeweilige Treuhänder als Aktionär eingetragen.

4.7 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

Ein passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung wird entsprechend § 301 Abs. 3 HGB dann angesetzt, wenn zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss das den Zeitwerten der Vermögensgegenstände und Schulden entsprechende, anteilige Eigenkapital des Tochterunternehmens den Beteiligungsbuchwert des Mutterunternehmens übersteigt. Der Unterschiedsbetrag wird über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der abnutzbaren Vermögensgegenstände als sonstiger betrieblicher Ertrag ergebniswirksam aufgelöst.

4.8 Rückstellungen

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

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von TEUR 8.750 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 583. 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 „Außerordentliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 5.250.

	31.12.2015	31.12.2014
	%	%
Bewertungsverfahren	PUC-Methode	PUC-Methode
Rechnungszins	3,89	4,53
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	2,00	2,00

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31. Dezember 2015 bekannt gegebenen Abzinsungssatz (durchschnittlicher Marktzins der vergangenen sieben Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren).

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

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

4.9 Verbindlichkeiten

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

4.10 Rechnungsabgrenzungsposten

Die passive Rechnungsabgrenzung enthält im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen.

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

5.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2015 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2015 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.402.594,21	67.300,85	0,00	0,00	6.469.895,06
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.979.413.475,82	40.532.210,12	8.115.864,56	64.236.376,63	3.076.066.198,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.678.222,22	6.231.125,61	0,00	13.819.052,45	76.728.400,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.872.505,54	32.905.691,98	0,00	1.630.580,26	52.408.777,78
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	69.377,65	0,00	0,00	0,00	69.377,65
Technische Anlagen und Maschinen	10.635.260,87	392.650,21	0,00	0,00	11.027.911,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.500.135,57	322.863,60	24.475,07	0,00	6.798.524,10
Anlagen im Bau	83.256.998,39	46.638.886,07	0,00	-67.849.466,30	62.046.418,16
Bauvorbereitungskosten	11.426.855,41	11.758.787,16	0,00	-6.249.502,04	16.936.140,53
Geleistete Anzahlungen	5.587.041,00	4.777.456,55	0,00	-5.587.041,00	4.777.456,55
	3.171.439.872,47	143.559.671,30	8.140.339,63	0,00	3.306.859.204,14
Finanzanlagen					
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	900.684,94	0,00	0,00	0,00	900.684,94
Sonstige Ausleihungen	187.153,16	2.058,60	46.543,90	0,00	142.667,86
Andere Finanzanlagen	31.388,77	250,00	0,00	0,00	31.638,77
	1.119.226,87	2.308,60	46.543,90	0,00	1.074.991,57
Anlagevermögen	3.178.961.693,55	143.629.280,75	8.186.883,53	0,00	3.314.404.090,77

Abschreibungen kumuliert 01.01.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2015 EUR	Buchwerte 31.12.2015 EUR	Buchwerte 31.12.2014 EUR
6.286.099,21	58.766,85	0,00	0,00	0,00	6.344.866,06	125.029,00	116.495,00
761.658.754,49	52.994.821,59	4.917.907,31	-60.622,34	461.228,70	809.213.817,73	2.266.852.380,28	2.217.754.721,33
13.778.902,04	1.301.762,74	0,00	60.622,32	0,00	15.141.287,10	61.587.113,18	42.899.320,18
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	52.403.145,90	17.866.873,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.377,65	69.377,65
3.185.957,37	560.477,21	0,00	0,00	0,00	3.746.434,58	7.281.476,50	7.449.303,50
4.038.797,86	697.921,65	20.814,41	0,00	0,00	4.715.905,10	2.082.619,00	2.461.337,71
0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,02	62.046.418,14	83.256.998,39
36.099,83	10.345,90	0,00	0,00	0,00	46.445,73	16.889.694,80	11.390.755,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.777.456,55	5.587.041,00
782.704.143,47	55.565.329,09	4.938.721,72	0,00	461.228,70	832.869.522,14	2.473.989.682,00	2.388.735.729,00
286.912,28	0,00	0,00	0,00	286.912,28	0,00	900.684,94	613.772,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.667,86	187.153,16
15.938,56	0,00	0,00	0,00	0,00	15.938,56	15.700,21	15.450,21
302.850,84	0,00	0,00	0,00	286.912,28	15.938,56	1.059.053,01	816.376,03
789.293.093,52	55.624.095,94	4.938.721,72	0,00	748.140,98	839.230.326,76	2.475.173.764,01	2.389.668.600,03

Bei den At Equity bilanzierten Finanzanlagen handelt es sich um die 25%-Beteiligung an der mk. Die mk wendet folgende wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an:

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert. Die Vorräte, die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Rückstellungen sind in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Zu erwartende künftige Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Es bestehen keine finanziellen Verpflichtungen des Konzerns gegenüber der mk bzw. auf Grund von Vereinbarungen mit der mk gegenüber Dritten.

5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind TEUR 76.981 (Vorjahr: TEUR 73.550) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit TEUR 193 Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 204). Die Restlaufzeit aller anderen Forderungen ist kleiner als ein Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5.4 Flüssige Mittel

In den flüssigen Mitteln sind Kautionszahlungen der Mieter als Treuhandvermögen von TEUR 29.067 (Vorjahr: TEUR 27.575) enthalten.

5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
Geldbeschaffungskosten	332.081,00	345
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	216.721,65	87
Gesamt	548.802,65	432

5.6 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals im Berichtsjahr verweisen wir auf den Konzerneigenkapitalspiegel. Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

	Stückaktien
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.369.775
Eigene Anteile	-420.224
Ausgegebenes Kapital	16.309.551

Alle Aktien sind Namensaktien.

Die eigenen Anteile resultieren teilweise aus früheren Ankäufen über die Börse sowie aus dem Rückkauf von Treuhand- bzw. Mieteraktien (siehe Erläuterung Textziffer 4.6). 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 39.728 Stückaktien (= 0,24% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 19.531,35 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 310.805 Aktien (2,10% des Grundkapitals). Die eigenen Anteile entwickelten sich somit im Geschäftsjahr von EUR 380.496,00 durch Zugang frei gewordener Mieteraktien in Höhe von EUR 39.728,00 auf EUR 420.224,00 (= 420.224,00 Stückaktien bzw. 2,51% des Grundkapitals).

Die Rücklagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Kapitalrücklage	153.843.913,72	0,00	0,00	153.843.913,72
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0,00	0,00	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0,00	0,00	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	296.604.063,50	0,00	26.926.024,38	323.530.087,88
Summe	474.233.275,54	0,00	26.926.024,38	501.159.299,92

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 29.05.2015 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	10.000.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2015 (aus Jahresüberschuss lfd. Jahr)	14.000.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	20.196,65
Konsolidierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres	2.905.827,73
Summe	26.926.024,38

5.7 Minderheitenanteile am Eigenkapital

Der Konzern ist zu 62% an der Grubo und zu 96,2% an der GPE beteiligt. Der auf die Fremdgesellschafter entfallende Anteil am Eigenkapital wird unter der Position „Minderheitenanteile am Eigenkapital“ ausgewiesen.

5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung resultiert aus der Erstkonsolidierung der MGAG zum 31. Dezember 2013 nach der Neubewertungsmethode. Er setzt sich zusammen aus TEUR 55.072 (Aufdeckung stiller Reserven bei den Immobilien der Gesellschaft) abzüglich TEUR 8.701 der darauf entfallenden latenten Steuern. Soweit der Unterschiedsbetrag auf die Gebäude entfällt, wird er ab 2014 gemäß DRS 4.40 f. erfolgswirksam entsprechend der Restnutzungsdauer der Gebäude über rund 40 Jahre linear aufgelöst. Der Auflösungsbetrag wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

Im Berichtsjahr entwickelte sich der Unterschiedsbetrag wie folgt:

Bruttobetrag 01.01.2015 EUR	Abgänge EUR	Bruttobetrag 31.12.2015 EUR	Erfolgswirksame Verrechnungen 01.01.2015 EUR	Auflösungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Erfolgswirksame Verrechnungen 31.12.2015 EUR	Buchwerte 31.12.2015 EUR
48.453.981,16	-36.849,94	48.417.131,22	1.023.204,49	1.023.204,49	-142,91	2.046.266,07	46.370.865,15

5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Berichtsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

Bezeichnung	01.01.2015 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2015 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	25.113.134,00	4.799.209,00	1.671.798,00	0,00	28.240.545,00
Pensionsrückstellungen für Vorstand	6.770.713,00	1.185.168,00	612.618,00	0,00	7.343.263,00
Pensionsrückstellungen für teilzeitkräftige Personen	567.152,00	36.862,00	0,00	0,00	604.014,00
Summe	32.450.999,00	6.021.239,00*	2.284.416,00	0,00	36.187.822,00

* Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 1.683 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 583 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.

5.10 Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen folgende Sachverhalte:

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
Ausstehende Rechnungen	8.042.416,49	3.633
Bauträgergeschäft	3.917.704,86	2.642
Personal	2.768.872,00	2.291
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.246.700,00	1.295
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	1.020.658,69	971
Übrige	2.193.940,80	2.192
Gesamt	19.190.292,84	13.024

5.11 Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel § 314 Nr. 1 HGB (in Klammern: Vorjahr)	davon		davon		davon		Art der Siche- rung
	Insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert		
	EUR	EUR	EUR	EUR			
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	756.981.421,07 (703.905.099,29)	23.151.599,22 (20.476.836,87)	126.840.995,13 (110.097.835,13)	606.988.826,72 (573.330.427,29)	756.981.421,07 (703.905.099,29)		GPR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	589.698.345,52 (630.286.441,84)	14.238.720,92 (17.985.347,89)	58.255.251,60 (63.836.857,64)	517.204.373,00 (548.464.236,31)	589.698.345,52 (630.286.441,84)		B
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	84.908.720,25 (106.471.583,63)	84.908.720,25 (106.471.583,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Zwischensumme	1.431.588.486,84 (1.440.663.124,76)	122.299.040,39 (144.933.768,39)	185.096.246,73 (173.934.692,77)	1.124.193.199,72 (1.121.794.663,60)	1.346.679.766,59 (1.334.191.541,13)		
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	267.869.889,74 (219.444.807,76)	7.388.828,93 (6.977.200,24)	41.976.742,88 (38.992.747,32)	218.504.317,93 (173.474.860,20)	267.869.889,74 (219.444.807,76)		GPR/B
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	43.555.134,60 (44.651.100,89)	721.392,26 (726.832,92)	3.805.386,23 (3.818.977,43)	39.028.356,11 (40.105.290,54)	0,00 (0,00)		
Zwischensumme	311.425.024,34 (264.095.908,65)	8.110.221,19 (7.704.033,16)	45.782.129,11 (42.811.724,75)	257.532.674,04 (213.580.150,74)	267.869.889,74 (219.444.807,76)		
Erhaltene Anzahlungen	84.156.612,17 (81.920.425,85)	84.156.612,17 (81.920.425,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.659.113,17 (30.209.078,21)	31.659.113,17 (30.209.078,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	668,78 (757,13)	668,78 (757,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.288.538,31 (33.790.023,88)	22.288.538,31 (33.769.278,69)	0,00 (20.745,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	7.237.318,29 (7.407.645,81)	5.807.420,25 (6.000.088,77)	612.075,84 (612.075,84)	817.822,20 (795.481,20)	0,00 (0,00)		
Summe	1.888.355.761,90 (1.858.086.964,29)	274.321.614,26 (304.537.430,20)	231.490.451,68 (217.379.238,55)	1.382.543.695,96 (1.336.170.295,54)	1.614.549.656,33 (1.553.636.348,89)		

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind TEUR 29.067 (Vorjahr: TEUR 27.575) als Treuhandverbindlichkeiten enthalten. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5.12 Haftungsverhältnisse

Die GAG, die Grubo und die GPE haben zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen bei Grundstücksangeboten gegenüber der Stadt Köln Avalkredite über insgesamt TEUR 3.175 (Vorjahr: TEUR 3.305) aufgenommen. Die GAG und die Grubo haben für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 4.639 (Vorjahr: TEUR 10.380) aufgenommen. Erfahrungsbedingt ist mit Leistungsstörungen und daraus folgenden Inanspruchnahmen nicht zu rechnen.

6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

6.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2015	2014
	EUR	TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9.309.461,95	9.519
Erträge aus Versicherungserstattungen	5.512.826,53	4.718
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	2.741.814,57	14.372

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 109 Wohnungen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Buchgewinne von TEUR 8.886 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 358 gegenüber.

Weiterhin fallen im Berichtsjahr TEUR 1.060 Erträge aus der Auflösung bzw. dem Abgang des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung an.

6.2 Personalaufwand

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von TEUR 5.850 (Vorjahr: TEUR 4.157). Der Steigerung resultiert überwiegend aus der erhöhten Zuführung zur Pensionsrückstellung.

6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von TEUR 113 (Vorjahr: TEUR 2.854) enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Restbuchwerte von Abrissobjekten.

6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
	EUR	TEUR
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	4.144.816,36	2.702
Verwaltungsaufwendungen	3.714.843,62	3.726
Miet- und Leasingaufwendungen	2.406.758,30	2.134
Vertriebsaufwendungen	2.129.173,55	2.059
Sonstige Dienstleistungen	5.771.095,18	6.898
Übrige betriebliche Aufwendungen	1.185.177,57	736
Summe	19.351.864,58	18.255

6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Durch Aufzinsung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten entstanden Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.894 (Vorjahr: TEUR 1.918).

6.6 Außerordentlicher Aufwand/Außerordentliches Ergebnis

Aus der Bewertungsänderung zu den Pensionsrückstellungen und der damit verbundenen Zuführung (1/15-Regelung) resultiert ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von TEUR 583 (Vorjahr: TEUR 583).

6.7 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag/Sonstige Steuern

Im Geschäftsjahr 2015 ist für den Konzern ein Steueraufwand in Höhe von TEUR 1.535 an Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie von TEUR 515 an Gewerbeertragsteuer angefallen. Ferner sind per Saldo Steuererstattungen früherer Jahre (Auflösung von Rückstellungen u.Ä.) in Höhe von TEUR 8 erfasst.

Unter den sonstigen Steuern werden im Wesentlichen Erträge aus Korrekturen der Vorsteueranmeldungen der Vorjahre ausgewiesen.

6.8 Latente Steuern

Im Konzern sind im Geschäftsjahr 2015 temporäre Differenzen vorhanden, die zu aktiven bzw. passiven latenten Steuern in folgenden Positionen führen:

Aktive Latenzen	2015
	EUR
Anlagevermögen	100.824.481,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	74.285,44
Eigene Anteile	29.639,41
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.895.917,51
Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.608.570,21
Sonstige Rückstellungen	231.612,33
Verbindlichkeiten	26.744,50
	106.691.250,97
Passive Latenzen	2015
	EUR
Anlagevermögen	35.876.565,00
Sonderposten mit Rücklagenanteil	22.949.869,00
	58.826.434,00

Saldiert besteht ein Aktivüberhang in Höhe von TEUR 47.865 zuzüglich aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge. Im Konzernabschluss werden keine latenten Steuern angesetzt (siehe hierzu die weiteren Erläuterungen unter Textziffer 4.5).

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

	2015 EUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	35.277.755,90
Steuersatz des Unternehmens	32,4%
Erwarteter Ertragsteueraufwand	11.429.992,91
Gewerbesteuerliche Modifikationen	-1.909.916,35
Kürzung Gewinnanteile	25,92
Hinzurechnung nicht abzugsfähiger Betriebsausgaben	26.696,98
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen	-4.817.404,79
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	-2.605.810,47
Periodenfremde tatsächliche Steuern	-7.650,50
Sonstige Steuereffekte	-73.439,99
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	2.042.493,71

6.9 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen

Die periodenfremden Erträge betragen TEUR 459 (Vorjahr: TEUR 514). Im Wesentlichen setzen sich diese aus Versicherungserstattungen, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie aus Erträgen von zuvor abgeschriebenen Forderungen zusammen.

Die periodenfremden Aufwendungen betragen TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 0). Diese resultieren im Wesentlichen aus Aufwendungen für Steuererklärungen der Vorjahre.

7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die flüssigen Mittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse verändert haben, sowie die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme. Dabei werden Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind, ohne die in der Bilanz ausgewiesenen Treuhandguthaben (Mieterkautionen).

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

8. Sonstige Angaben

8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte (§ 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB)

Der GAG Konzern 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 2015 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen des Konzerns auf TEUR 106.647. Darüber hinaus wurde ein noch offenes Darlehenskontingent von TEUR 75.000 abgeschlossen. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristdarlehen resultieren können.

8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 2a HGB)

Bei der GAG wurde für zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ein umfangreiches, mehrjähriges Programm aufgestellt, das auch Instandhaltungsmaßnahmen umfasst. Die Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ist insbesondere durch branchenübliche Fremdfinanzierung und durch Mittelzuflüsse aus dem Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit vorgesehen.

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach Abzug der unter den Positionen „Anlagen im Bau“ und „Grundstücke mit Wohnbauten“ bereits aktivierten Beträge bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 97.253 (Vorjahr: TEUR 66.529). Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und/oder noch aufzunehmende langfristige Kredite und den operativen Cashflow gedeckt (ggf. Ergänzung um künftige Aufwandsanteile notwendig). Die Gesellschaft erwartet, dass die Zahlungen überwiegend innerhalb der nächsten drei Jahre fällig werden.

Die GAG hat als Mutterunternehmen die Verwaltungsräumlichkeiten des Konzerns in der Josef-Lammerting-Allee 20–22 seit dem 1. November 2003 mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Oktober 2018 angemietet. Es besteht eine Verlängerungsoption. Die Summe der Mindest-Leasingzahlungen aus diesem und zahlreichen anderen Mietverhältnissen (Pkw, Betriebs- und Geschäftsausstattung) setzt sich nach Fälligkeiten wie folgt zusammen:

Nominale Mietzahlungsverpflichtungen	TEUR
fällig innerhalb eines Jahres (2016)	1.949
fällig zwischen 1 und 5 Jahren (2017–2020)	3.707
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2021)	0
Gesamt	5.656

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

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

8.4 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

8.5 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Anzahl 2015	Anzahl 2014
Angestellte	388	365
Gewerbliche Arbeitnehmer	99	98
Gesamt	487	463

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 74 (Vorjahr: 68) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 15 (Vorjahr: 14) Auszubildende beschäftigt.

8.6 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 19.077 (Vorjahr: TEUR 17.609). Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

8.7 Angaben zu Organbezügen gemäß § 314 Nr. 6 HGB

Im Geschäftsjahr 2015 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	723.988,00
	(977.666,00)
Gesamtbezüge der früheren Mitglieder des Vorstandes	612.617,82
	(623.361,10)
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	80.534,37
	(75.057,50)

(in Klammern: Vorjahr)

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes

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

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

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

- Fixes Jahresgehalt, ausgezahlt in zwölf Monaten
- Tantieme, die sich prozentual berechnet anhand der zwei Zielbereiche: quantitative und qualitative Unternehmensziele

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

GAG-Tantiemensystem

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG hat auf seiner Sitzung vom 14. Dezember 2015 einstimmig beschlossen, den Vertrag mit dem Vorstandsvorsitzenden Uwe Eichner mit Wirkung ab dem 1. Juni 2016 um weitere fünf Jahre bis zum 31. Mai 2021 zu verlängern. „Uwe Eichner hat in den vergangenen Jahren hervorragende Arbeit geleistet. Wir sind überzeugt, dass sich die GAG mit dem bestehenden Vorstandsteam weiterhin positiv entwickeln wird, um den Herausforderungen des Kölner Wohnungsmarkts zu begegnen“, kommentierte Jochen Ott, Vorsitzender des Aufsichtsrates, die Vertragsverlängerung.

Auf Grund der Veränderung der Zusammensetzung des Vorstandes beschloss der Aufsichtsrat am 16. Mai 2014, dass die Gehälter der Vorstandsmitglieder Kathrin Möller und Uwe Eichner ab dem 1. Juli 2014 angesichts der neuen Geschäftsverteilung im Vorstand um jeweils TEUR 50 brutto p.a. erhöht werden.

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

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

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

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind individualisiert in den nachfolgenden Tabellen dargestellt:

	Uwe Eichner			
	Vorstandsvorsitzender			
	Eintritt 01.02.2007			
	Zuwendungen in EUR		Zufluss in EUR	
	2014	2015	2014	2015
Festvergütung	201.800	226.800	201.800	226.800
Nebenleistungen	13.819	14.702	13.819	14.702
Sonstiges	12.000	12.000	12.000	12.000
Summe fixe Anteile	227.619	253.502	227.619	253.502
Einjährige variable Vergütung	27.774	27.774	23.089*	18.653**
Mehrjährige variable Vergütung	32.562	32.562	32.562	16.609
Sonstige Tantieme	9.000	0	9.000	9.000
Summe variable Anteile	69.336	60.336	64.651	35.262
Versorgungsaufwand	72.683	73.500	72.683	73.500
Gesamtvergütung	369.638	387.338	364.953	362.264

* Abzug von EUR 4.507,00 auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten gemäß Vorstandsvertrag

** Abzug von EUR 7.310,00 auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten gemäß Vorstandsvertrag

	Kathrin Möller			
	Vorstandsmitglied			
	Eintritt 01.01.2009			
	Zuwendungen in EUR		Zufluss in EUR	
	2014	2015	2014	2015
Festvergütung	195.000	220.000	195.000	220.000
Nebenleistungen	15.178	13.706	15.178	13.706
Summe fixe Anteile	210.178	233.706	210.178	233.706
Einjährige variable Vergütung	20.181	26.941	23.787*	7.998**
Mehrjährige variable Vergütung	31.566	32.064	31.531	34.588
Sonstige Tantieme	9.000	0	9.000	0
Summe variable Anteile	60.747	59.005	64.318	42.586
Versorgungsaufwand	81.520	85.432	81.520	85.432
Gesamtvergütung	352.445	378.143	356.016	361.724

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

** Abzug von EUR 19.966,00 auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten gemäß Vorstandsvertrag

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der früheren Mitglieder des Vorstandes:

Für frühere Mitglieder des Vorstandes und deren Hinterbliebene sind neben den genannten Gesamtbezügen Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 7.343 (Vorjahr: TEUR 6.771) passiviert.

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:

Mitglied		2015	2014
		EUR	EUR
Jochen Ott	Vorsitzender	10.250,00	10.250,00
Kirsten Jahn	1. stellv. Vorsitzende, seit dem 29.05.2015	5.751,27	0,00
Barbara Moritz	1. stellv. Vorsitzende, bis zum 29.05.2015	3.167,00	6.375,00
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	9.523,10	7.625,00
Uwe Arentz		4.000,00	3.750,00
Dr. Eva Bürgermeister	seit dem 29.05.2015	2.083,00	0,00
Michael Evert	bis zum 29.05.2015	1.167,00	3.000,00
Michael Frenzel		4.000,00	4.000,00
Ursula Gärtner	seit dem 29.05.2015	2.333,00	0,00
Bernd Gräber		4.500,00	4.250,00
Ossi Helling	bis zum 29.05.2015	1.667,00	3.750,00
Helmut Jung	bis zum 02.09.2014	0,00	4.750,00
Niklas Kienitz		6.083,00	2.250,00
Karina Köbник		3.750,00	3.250,00
Elmar Lieser		4.000,00	3.750,00
Gisela Manderla	bis zum 29.05.2015	1.667,00	3.750,00
Dr. Franz-Georg Rips		6.250,00	5.500,00
Ralph Sterk	bis zum 29.05.2015	1.417,00	3.750,00
Michael Weisenstein	seit dem 29.05.2015	2.333,00	0,00
Thomas Welter	seit dem 29.05.2015	1.833,00	0,00
Michael Zimmermann		4.760,00	5.057,50
Gesamt		80.534,37	75.057,50

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.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Annuitätendarlehen gemäß § 314 Nr. 6c HGB zu den folgenden Konditionen an Organmitglieder gewährt:

Karina Köbник
 Darlehen per 31.12.2015 EUR 744,93
 Ursprungsbetrag EUR 14.000,00
 Zinssatz 5%
 Tilgung einschl. Zinsen pro Monat EUR 103,13
 Laufzeit bis Juli 2016

Martina Richter
 Darlehen per 31.12.2015 EUR 4.090,14
 Ursprungsbetrag EUR 12.782,30
 zinslos
 Tilgung pro Monat EUR 42,61
 Laufzeit bis Dezember 2022

8.8 Gesamthonorar des Abschlussprüfers (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB)

Im Berichtsjahr fand ein Wechsel des Abschlussprüfers statt: Für das Jahr 2015 erhielt die DOMUS AG den Auftrag zur Wirtschaftsprüfung der Konzerngesellschaften und des Konzerns. In den Vorjahren wurde die KPMG mit diesen Aufgaben beauftragt.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar setzt sich wie folgt zusammen:

	2015 EUR	2014 TEUR
Honorar für		
die Abschlussprüfungsleistungen	260.084,00	351
andere Bestätigungsleistungen	15.126,00	27
sonstige Leistungen	36.408,00	41
Summe	311.618,00	419

8.9 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott
 Vorsitzender
 Mitglied des Landtages NRW
 Stellv. Vorsitzender im Aufsichtsrat Flughafen Köln/Bonn GmbH
 Mitglied im Aufsichtsrat der GWG Rhein-Erft
 Mitglied im Aufsichtsrat Häfen und Güterverkehr Köln AG
 Mitglied im Aufsichtsrat der RheinCargo GmbH & Co. KG

Kirsten Jahn seit dem 29.05.2015
 1. stellv. Vorsitzende, Diplom-Geografin (freiberuflich)
 Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates der Koelnmesse GmbH
 Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH
 Mitglied des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues
 und der Gemeindeentwicklung mbH
 Mitglied des Aufsichtsrates KölnTourismus GmbH

Barbara Moritz bis zum 29.05.2015
 1. stellv. Vorsitzende, Lehrerin, pensioniert
 Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn
 Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates der Koelnmesse GmbH
 Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH
 Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
 Mitglied des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues
 und der Gemeindeentwicklung mbH

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

Uwe Arentz
 Leiter GAG-Kundencenter
 Staatl. geprüfter Hochbautechniker

<p>Dr. Eva Bürgermeister Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum, Remscheid Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH Mitglied des Aufsichtsrates Akademie der Künste der Welt/Köln, gGmbH Mitglied in der Veranstaltergemeinschaft Radio Köln e.V.</p>	seit dem 29.05.2015
<p>Michael Evert Selbstständiger Rechtsanwalt Mitglied im Aufsichtsrat der GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG</p>	bis zum 29.05.2015
<p>Michael Frenzel Kfm. Angestellter Mitglied des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH</p>	
<p>Ursula Gärtner Diplom-Volkswirtin, Abteilungsleiterin Mitglied des Aufsichtsrates der Kliniken der Stadt Köln gGmbH Verbandsmitglied des Zweckverbandes Sparkasse KölnBonn, Bonn Mitglied des Aufsichtsrates KölnKongress GmbH</p>	seit dem 29.05.2015
<p>Bernd Gräber Leiter GAG-Kundencenter</p>	
<p>Ossi Helling Verwaltungsangestellter bei der Universität zu Köln Mitglied des Aufsichtsrates bei der KGAB gGmbH Vorsitzender des Aufsichtsrates bei der SBK Sozial-Betriebe-Köln gGmbH</p>	bis zum 29.05.2015
<p>Niklas Kienitz Geschäftsführer der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH Mitglied des Aufsichtsrates der Koelnmesse GmbH Mitglied des Aufsichtsrates KölnKongress GmbH</p>	
<p>Karina Köbnik Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG</p>	
<p>Elmar Lieser Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG</p>	
<p>Gisela Manderla Selbstständige Umweltberaterin Mitglied des Bundestages</p>	bis zum 29.05.2015
<p>Dr. Franz-Georg Rips Selbstständiger Rechtsanwalt Aufsichtsratsvorsitzender der DMB-Rechtsschutz-Versicherung AG, Köln</p>	

Ralph Sterck bis zum 29.05.2015
Hauptgeschäftsführer FDP NRW
Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH
Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn
Mitglied des Aufsichtsrates der AVG GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues
und der Gemeindeentwicklung mbH

Michael Weisenstein seit dem 29.05.2015
Geschäftsführer der Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Köln
Mitglied des Aufsichtsrates der Kölner Verkehrs-Betriebe AG
Mitglied der Verbandsversammlung im Verkehrsverbund Rhein-Sieg GmbH, Köln

Thomas Welter seit dem 29.05.2015
Immobilienunternehmer
Mitglied des Aufsichtsrates der SBK Sozial-Betriebe Köln gGmbH

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

8.10 Mitglieder des Vorstandes

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

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

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

Der GAG 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 % unterschritten hätten. Sein Stimmrechtsanteil betrage nun 4,9786 %.

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 % unterschritten haben. Die Höhe ihres Stimmrechtsanteils betrage nunmehr 10 %. Dies entspreche 1.873.040 Stimmen.

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Herr Dr. Albrecht Mauritius Wenner, Köln / Deutschland, hat uns am 4. Februar 2010 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 3% überschritten hat und an diesem Tag 3,07 % (entspricht 545.865 Stimmrechten) beträgt. Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 10. Februar 2010 lautet wie folgt:

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

Der Zweckverband Sparkasse KölnBonn wurde zum Stichtag 1. Januar 2005 zum Träger der Sparkasse 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.

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.

Köln, den 2. März 2016

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben den von der GAG Immobilien AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 2. März 2016

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, den 2. März 2016

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Inhaltsverzeichnis zum Lagebericht der GAG Immobilien AG

1. Grundlagen des Unternehmens

- 1.1 Geschäftstätigkeit
- 1.2 Steuerungssystem

2. Wirtschaftsbericht

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

3. Nachtragsbericht

4. Risiko- und Chancenbericht

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

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

6. Prognosebericht

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

8. Corporate Governance Bericht

- 8.1 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB
- 8.2 Angaben nach § 289a Abs. 2 Nr. 1 HGB
- 8.3 Angaben nach § 289a Abs. 2 Nr. 2 HGB
- 8.4 Angaben nach § 289a Abs. 4 HGB

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

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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

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.

Die GAG ist Konzernobergesellschaft und hat bis 2014 den Konzernabschluss entsprechend den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Der Vorstand der GAG hat am 30. Dezember 2014 den Widerruf der Zulassung der GAG-Vorzugsaktien zum Börsenhandel im regulierten Markt (General Standards) der Börse Düsseldorf beantragt. Gleichzeitig wurde beantragt, die GAG-Vorzugsaktien mit Wirksamwerden des Widerrufs in den Freiverkehr (Primärmarkt) der Börse Düsseldorf einzubeziehen. Dem Antrag wurde am 9. Januar 2015 entsprochen und das Wertpapier wird seit dem 10. April 2015 nicht mehr im General Standard, sondern im Primärmarkt gehandelt. Durch den Wechsel des Börsensegments, das so genannte Downlisting, stellt die GAG erstmalig zum 31. Dezember 2015 den Konzernabschluss nach den deutschen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) auf. In diesem Zusammenhang wurde im GAG-Konzern der Ausweis einzelner Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung konzernweit vereinheitlicht. Um insbesondere bei den Erläuterungen zur Ertragslage sowie zur Vermögens- und Finanzlage die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen zu gewährleisten, wurden diese unter anderem bei den Positionen „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ und „Sonstige Steuern“ entsprechend angepasst.

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-, Vermögens- und Finanzlage, finanzwirtschaftliche Risiken und in dem Prognosebericht dargestellt.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für 2014 vollständig vorliegt.

Im Jahr 2014 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 245.300 Wohnungen. Dies waren 30.500 Wohnungen oder 14,2% mehr als im Vorjahr. Ungefähr 112.000 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 2014 im Bundesgebiet moderat um 1,5% gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erreicht bei bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt 5,23 EUR/m² Wohnfläche. Damit lag die Mietentwicklung erstmals wieder oberhalb der Inflationsrate. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind in Deutschland analog 2013 um 3,5% gestiegen und spiegeln die aktuelle Nachfragesituation stärker wider. Die Angebotsmieten erreichen damit ein durchschnittliches Niveau von 7,06 EUR/m² Wohnfläche.

In einigen wachsenden Großstädten stiegen die Angebotsmieten im Jahr 2014 jedoch stark um 4% und mehr an. In Köln, aber auch in anderen Großstädten wie Düsseldorf oder Frankfurt, die zuvor überdurchschnittliche Steigerungsraten auswiesen, verlief die Mietentwicklung unterdurchschnittlich.

Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Sozialwohnungen. Ihre Zahl sank auf rund 3,4% des Gesamtbestandes von insgesamt 41,2 Millionen Wohnungen in Deutschland.

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl wächst weiter. Mit 7.645 mehr Zuzügen als Fortzügen im Stadtgebiet Köln bleibt der Druck am Wohnungsmarkt auch weiterhin bestehen. Für einen angespannten Wohnungsmarkt sprechen eine gestiegene Zahl von Fortzügen ins Umland, der Rückgang an innerstädtischen Umzügen im fünften Jahr in Folge sowie der Anstieg der Mieten und Immobilienpreise.

Mit 3.680 errichteten Wohnungen lag die Bautätigkeit in 2014 deutlich über dem Vorjahresniveau (3.140). Mit 4.689 baugenehmigten Wohnungen werden die Vorjahreszahlen aus 2013 um 1.358 bzw. um 40,8% überstiegen. Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus wurden mit 302 Wohnungen deutlich weniger errichtet als im langjährigen Durchschnitt (661). Der Anteil von geförderten Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist von 12,5% im Jahr 2000 auf 7,1% Ende 2014 gesunken. Die Zahl geförderter Mietwohnungen Typ A/erster Förderweg liegt Ende 2014 nur noch bei 38.988.

Die Angebotsmieten für Neubauten in Köln steigen Anfang 2015 im Schnitt auf 12,00 EUR/m² Wohnfläche, d. h. plus 6,2% im Vorjahresvergleich. Bei Wiedervermietung (Fertigstellung ab 1949) liegen die Angebotsmieten bei 9,50 EUR/m² Wohnfläche, ein Anstieg von 8% im Vergleich zu 2014. Nach der deutlich geringeren Mietpreissteigerung von 2013 nach 2014 (2,7%) sind die Werte zu Jahresanfang 2015 wieder mit den Preissteigerungen in den Jahren 2011–2013 (5–10 %) zu vergleichen. Bis zum Ende des Jahres 2015 gibt es eine nicht ganz so rasante Entwicklung. Über das ganze Stadtgebiet stiegen die Mieten in Köln im Jahr 2015 im Durchschnitt um moderate 3,4%. Die Kaltmieten unterlagen in den letzten Jahren deutlichen Schwankungen, sind aber insgesamt als steigend zu bezeichnen. Wesentlicher Faktor für die Steigerung der Wohnkosten waren in den letzten Jahren nicht nur die Kaltmieten, sondern die Mietnebenkosten und hierbei insbesondere die Haushaltsenergiekosten. Diese waren in 2014 leicht zurückgegangen, die Nebenkosten allerdings sind weiter gestiegen.

Bei den Baulandpreisen für Geschosswohnungsbau ist je nach Lage eine Preissteigerung um 5–6% von 2013 auf 2014 vorzuweisen.

Bei den Eigentumswohnungen ist ein stärkerer Preisanstieg zu verzeichnen. Der mittlere Kaufpreis ist von 2009 bis 2014 um 40% gestiegen, der Anstieg vom Jahr 2013 auf 2014 machte 10% aus. Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen ist somit stärker gestiegen als zeitgleich die Mietpreise in den beiden Segmenten Bestand und Neubau. In der Folge nehmen die Renditen von Wohnungen in beiden Segmenten ab. Durchschnittlich sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den Jahren von 2008 bis 2012 um 4% jährlich angestiegen, in 2014 war bei frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in mittleren Lagen ein Preissprung von 5% zu verzeichnen, in guten Lagen gab es einen Preisanstieg von 8%. Die Preissteigerungen von 2013 auf 2014 von Doppelhaushälften und Reihenhäusern variieren je nach Lage zwischen 4% und 9%.

Für die nächsten Jahre ist davon auszugehen, dass Einwohnerzuwachs und Haushaltswachstum in Köln weiter zunehmen. Auf Grundlage der letzten Prognose wurde das Kölner Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) aus dem Jahr 2014 erstellt. Bis 2029 – dem Zeithorizont des StEK Wohnen – wird Kölns Bevölkerung nach der neuen Prognose auf 1.161.000 Einwohnerinnen und Einwohner steigen. Rund 59.000 Haushalte kommen in den nächsten 15 Jahren hinzu. Das stärkere Wachstum der Bevölkerung und Haushalte löst somit auch einen größeren Bedarf an Wohnraum aus, als ohnehin bereits im StEK Wohnen angenommen. Der Rat der Stadt hatte hieraufhin als Ziel beschlossen, bis 2020 jährlich 3.900 Wohnungen zu errichten, davon 3.400 in Geschossbauweise.

Die Langfristbevölkerungsprognose der Stadt Köln bis zum Jahr 2040 lautet 1,186 Mio. Einwohner, die Landesprognose 1,234 Mio. Einwohner in 2040. Die Zunahme der Haushalte ist 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. Der erfreulich starke Anstieg der Baugenehmigungen und -anträge kommt der erhöhten Nachfrage insgesamt nach, doch das Segment der preiswerten Wohnungen wird nicht in ausreichendem Maß bedient. Schon jetzt hat rund die Hälfte aller Bewohner Kölns Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung.

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

In der Stadt Köln gilt das so genannte „Kooperative Baulandmodell“. Es sieht vor, dass Investoren mindestens 30% öffentlich geförderten Wohnraum schaffen müssen.

Zum 1. Juli 2015 ist in Köln die Mietpreisbremse in Kraft getreten. Diese schreibt vor, dass bei Neuvermietung einer Bestandswohnung die Miete höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Neubau nach Oktober 2014 ist von dieser Verordnung ausgenommen.

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Geschäftsfeld des GAG-Konzerns, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2015 einen Immobilienbestand von insgesamt 42.557 Wohnungen, 646 Gewerbeeinheiten und 17.619 Garagen und Tiefgaragenplätzen. Von diesen befanden sich 22.355 Wohnungen, 224 Gewerbeeinheiten sowie 8.644 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze im Eigentum der Gesellschaft. Die Bestände befinden sich nahezu ausschließlich in Köln. Geplant wurde ein Bestand zum 31. Dezember 2015 von

22.295 Wohneinheiten. Die Veränderung gegenüber der Planung resultiert im Wesentlichen aus höher geplanten Abgängen aus Abrissmaßnahmen und sonstigen Verkäufen aus dem Anlagevermögen.

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei EUR 116,1 Mio. (Vorjahr: EUR 109,5 Mio.). Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von 5,95% oder TEUR 6.908 (Vorjahr: 6,34% oder TEUR 6.939), bestehend aus Erlösschmälerungen aus Leerstand von TEUR 3.571 (Vorjahr: TEUR 3.470), aus Mietnächlässen von TEUR 2.811 (Vorjahr: TEUR 2.877) und aus Forderungen gegenüber Mietern von TEUR 526 (Vorjahr: TEUR 592), abzuziehen. Die Mietausfallquote wurde auch im Geschäftsjahr durch Bestände beeinflusst, die für einen Abriss beziehungsweise für eine Großmodernisierungsmaßnahme vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von diesen Maßnahmen unmittelbar betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden. Weiterhin tragen Leerwohnungen im Rahmen der Privatisierung und der Portfolioverkäufe, trotz in der Regel zügigen Abverkaufs, nicht unerheblich zu den Erlösschmälerungen bei. Auf Grund des hohen Anteils an preisgebundenem Wohnraum der Gesellschaft und der damit teilweise einhergehenden problematischen Belegungsstrukturen in einigen Wohngebieten führen die Bemühungen, diese Wohngebiete durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

Von 613 Wohnungen (Leerstandsquote: 2,74%) standen zum 31. Dezember 2015 137 Wohnungen (Vorjahr: 232 Wohnungen) mit einer Quote von 0,61% (Vorjahr: 1,05%) vermietungsfähig leer. Für 79 Wohnungen konnten bereits im Geschäftsjahr neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum 31. Dezember 2015 noch 58 Wohnungen (Quote: 0,26%) vermietbar waren. Die verbleibenden 476 Wohnungen standen im Wesentlichen wegen des umfangreichen Modernisierungs- und Neubauprogramms der Gesellschaft dem Markt nicht zur Verfügung beziehungsweise unterliegen einer üblichen Fluktuation. Von den 224 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 215 Einheiten) standen zum 31. Dezember 2015 19 Einheiten (Vorjahr: 23 Einheiten) mit einer Leerstandsquote von 8,48% (Vorjahr: 10,70%) leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2015 betrug 6,64% (Vorjahr: 7,08%).

Im Geschäftsjahr konnten 15 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 55.608 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 30.492 erworben werden.

Im Rahmen der Neubautätigkeit konnten im Geschäftsjahr 387 Wohnungen, zwei Wohngruppen, sieben Gewerbeeinheiten und 432 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Insgesamt wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 91.319 (Vorjahr: TEUR 77.390) getätigt. Die Planung sah ca. 450 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von TEUR 71.004 vor. Es wurden zwei Maßnahmen mit 136 Einheiten im Geschäftsjahr begonnen.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde planmäßig fortgesetzt. 204 Wohnungen in drei Modernisierungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr fertig gestellt worden. Das Investitionsvolumen betrug im Geschäftsjahr TEUR 17.840 (Vorjahr: TEUR 19.194) gegenüber der Planung von etwa 100 Fertigstellungen mit Investitionen von TEUR 21.326. Es wurden vier Maßnahmen mit 217 Wohnungseinheiten im Geschäftsjahr begonnen.

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr TEUR 20.472, gegenüber TEUR 21.063 im Vorjahr, aufgewandt. Hierin sind Instandhaltungsaufwendungen aus Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 1.669 (Vorjahr: TEUR 2.396) enthalten.

2.2.2 Bestandsverkäufe

Das Programm „Mieter werden Eigentümer“ trägt auch nach 13 Jahren weiterhin mit einem guten Ergebnis wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Im Geschäftsjahr konnten 109 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 10 Mio. (Vorjahr: EUR 10,2 Mio.) erfolgswirksam veräußert werden. Die Planung sah erfolgswirksame Veräußerungen von 122 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 10,9 Mio. vor. Die Planabweichung resultiert hauptsächlich aus veränderten Verkaufsbedingungen, da nur noch an Mieter und Selbstnutzer veräußert wird. Von den 3.775 Wohnungen, die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Geschäftsjahres 2.894 Wohnungen vorzugsweise an Mieter und Selbstnutzer veräußert worden. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 76,7% (Vorjahr: 73,8%) und einem Kaufpreisvolumen von insgesamt EUR 240,8 Mio. (Vorjahr: EUR 230,8 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“ zwei Einheiten (Vorjahr: 40 Einheiten) mit insgesamt 227,31 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 2.458,24 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 485 (Vorjahr: TEUR 1.473) im Geschäftsjahr veräußert. Die Planung sah Abverkäufe von zehn Einheiten mit TEUR 1.409 vor. Des Weiteren wurden Grundstücke zu Kaufpreisen von TEUR 3.215 veräußert.

2.2.3 Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr wurden 54 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 13.432 abgeschlossen. 39 Kaufverträge – von denen sieben Kaufverträge in 2014 abgeschlossen wurden – sowie der Verkauf von 41 Tiefgaragenplätzen führten zu Erlösen von TEUR 10.424. In die Planung wurden ca. 27 Bauträgerobjekte mit einem Umsatz von EUR 8,6 Mio. eingestellt. Die Planabweichung resultiert wesentlich aus den Kaufverträgen aus 2014, bedingt durch den verzögerten Verkaufsfortschritt des Vorjahres.

2.2.4 Personal

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 415 Mitarbeiter (Vorjahr: 400) in Vollzeit und 75 Mitarbeiter (Vorjahr: 70) in Teilzeit. In Ausbildung befanden sich zusätzlich 17 Beschäftigte (Vorjahr: 16). Die Planung sah eine Mitarbeiterzahl einschließlich Auszubildenden von 497 vor. Die Planabweichung ist überwiegend durch eine verstärkte Besetzung der Kundencenter bedingt.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge

Zwischen der GAG, der Grubo, der MGAG, der 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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich von TEUR 142.498 um TEUR 6.630 auf TEUR 149.128. Die wesentlichen Ursachen dafür waren höhere Sollmieten. Dies ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen allgemeiner Anpassungen an den Mietspiegel.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen haben sich um TEUR 171 auf TEUR 13.624 verringert. Im Geschäftsjahr standen generell weniger Verkaufseinheiten als im Vorjahr zur Verfügung. Bedingt durch den Verkauf von unbebauten Grundstücken in Höhe von TEUR 3.200 konnte das Vorjahresergebnis fast erreicht werden.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um TEUR 3.545 auf TEUR 20.975 (Vorjahr: TEUR 17.430). Es handelt sich hierbei zum einen um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus TEUR 3.125 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 444 auf TEUR 858 an.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 17.045 (Vorjahr: TEUR 15.699). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Erlösen aus der Managementumlage und der Hausmeistertätigkeit.

Insgesamt erhöhten sich die Umsatzerlöse um TEUR 11.348 auf TEUR 200.771 (Vorjahr: 189.423) aus den vorgenannten Gründen.

Die Bestandsveränderung aus Betriebskosten und aus Bauträgermaßnahmen betrug TEUR -1.933 gegenüber TEUR 11.255 aus dem Vorjahr. Die Entwicklung der Bestände resultierte zu TEUR -3.842 aus Bestandsveränderungen von Bauträgermaßnahmen und zu TEUR 1.909 aus Bestandsveränderungen von Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich im Geschäftsjahr um TEUR 6.931 auf TEUR 15.048 (Vorjahr: TEUR 21.979). Wesentlicher Bestandteil waren niedrigere Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ mit TEUR 8.661 (Vorjahr: TEUR 8.858) sowie aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung und Kanalsanierung von TEUR 313 (Vorjahr: TEUR 7.043) und deren Inanspruchnahme von TEUR 612 (Vorjahr: TEUR 1.148).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen verringerten sich insgesamt um TEUR 12.654 von TEUR 96.414 auf TEUR 83.760. Dies ist im Wesentlichen auf die um TEUR 2.070 gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und auf um TEUR 14.691 gesunkene Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke zurückzuführen. Ursächlich für diese Erhöhung aus der Hausbewirtschaftung war der Aufwand für die Immobilienverwaltung aus der Konzernverrechnung. Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke liegen die Senkungen bei den bezogenen Leistungen für Bauträgermaßnahmen, denen vergleichbare Bestandsminderungen gegenüberstehen.

Der Personalaufwand erhöhte sich um TEUR 3.398 von TEUR 33.551 auf TEUR 36.949. Der Anstieg resultiert aus Gehaltssteigerungen, Zuführung zu den Pensionsrückstellungen und der gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich lediglich leicht um TEUR 294 von TEUR 16.647 auf TEUR 16.941.

Im Bereich der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen war eine Steigerung um TEUR 232 auf TEUR 32.256 zu verzeichnen (Vorjahr: TEUR 32.024). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg bei den planmäßigen Abschreibungen um TEUR 2.080 von TEUR 28.873 auf TEUR 30.953 bzw. der Verringerung der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von TEUR 1.661 auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.661).

Die Erträge aus der Übernahme der Ergebnisse der Tochtergesellschaften betragen von der Grubo TEUR 11.335 (Vorjahr: TEUR 11.780) und von der GAG SG TEUR 17 (Vorjahr: Aufwand TEUR 545); die Aufwendungen aus der Verlustübernahme betragen bei der GPE TEUR 407 (Vorjahr: TEUR 90) und von der MGAG TEUR 3.659 (Vorjahr: Ertrag TEUR 823).

Das EBITDA verbesserte sich um TEUR 195 auf TEUR 76.238 (Vorjahr: TEUR 76.043).

Die Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen erhöhten sich um TEUR 837 auf TEUR 3.537. Hierbei handelt es sich um Zinserträge aus Annuitätendarlehen der MGAG.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge verringerten sich um TEUR 399 von TEUR 992 auf TEUR 593. Dies resultiert wesentlich aus Zinserträgen aus Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind insgesamt um TEUR 1.377 auf TEUR 25.078 (Vorjahr: TEUR 23.701) gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Aufnahme von Darlehen zur Unternehmensfinanzierung im Rahmen der Objektfinanzierung für Tochtergesellschaften zurückzuführen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag erhöhten sich um TEUR 166 auf TEUR 1.516 (Vorjahr: TEUR 1.350). Die sonstigen Steuern sind um TEUR 399 auf TEUR 239 (Vorjahr: TEUR 638) gesunken.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von TEUR 28.476 (Vorjahr: TEUR 34.700) ab.

Die Zinsdeckung beläuft sich auf 22,63% (Vorjahr: 22,82%).

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

Für das Geschäftsjahr war ein Umsatz von EUR 192 Mio. geplant. Der im Geschäftsjahr erreichte Umsatz lag bei EUR 201 Mio. und damit um EUR 8,6 Mio. über Plan. Die geplante Sollmiete von EUR 115 Mio. wurde erreicht. Die geplanten Umsatzerlöse aus Nebenkosten in Höhe von 38 Mio. lagen mit 1,9 Mio. unter Plan.

Geplant waren sonstige betriebliche Erträge von EUR 17 Mio. Gebucht wurden Erträge im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 15 Mio. Wesentlicher Grund für die Unterschreitung waren zu hoch geplante Verkaufserlöse aus Abgängen aus dem Anlagevermögen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen waren mit EUR 85 Mio. geplant und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 84 Mio. nahezu erreicht. Die in den bezogenen Lieferungen und Leistungen enthalte-

nen Betriebskosten waren mit TEUR 43 Mio. geplant und wurden erreicht. Der Instandhaltungsaufwand war mit EUR 23 Mio. geplant. Der gebuchte Wert von EUR 21 Mio. lag um EUR 2 Mio. darunter.

In die Planung wurden EUR 34 Mio. für den Personalaufwand eingestellt. Der gebuchte Aufwand lag bei EUR 37 Mio. Die Erhöhung ergab sich hauptsächlich aus den niedriger geplanten Personalzugängen sowie höheren Gehaltssteigerungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren mit EUR 15 Mio. geplant und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 17 Mio. gebucht. Grund für die Überschreitung sind im Wesentlichen die höheren Abbruch- und Entmietungskosten.

Die Abschreibungen wurden mit EUR 34 Mio. geplant und wurden um EUR 2 Mio. unterschritten.

In die Planung wurden Gewinnabführungen von EUR 8 Mio. durch die Tochtergesellschaften eingestellt und mit EUR 7,3 Mio. gebucht. Die Abweichung von EUR 0,7 Mio. zu der geplanten Gewinnabführung resultierte im Wesentlichen aus dem gegenüber der Planung negativen Ergebnis bei der GPE.

Das Zinsergebnis von gebuchten EUR -24,5 Mio. lag mit EUR 4,5 Mio. über Plan. Die Abweichung resultiert zum großen Teil aus zu hoch geplanten Zinsen und Erträgen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Der Jahresüberschuss wurde mit EUR 29 Mio. geplant. Der erreichte Wert lag mit EUR 28,5 Mio. um EUR 0,5 Mio. darunter. Das EBITDA war mit EUR 76 Mio. geplant und wurde in gleicher Höhe erreicht.

Geplant war eine Zinsdeckung von 23,30% gegenüber der tatsächlichen von 22,63%.

2.3.3 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich von TEUR 1.684.516 um TEUR 31.684 auf TEUR 1.716.200. Der Wert der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände stieg um TEUR 84.442 auf TEUR 1.284.277 (Vorjahr: TEUR 1.199.835). Den Investitionen in Höhe von TEUR 118.346 (Vorjahr: TEUR 114.524) standen dabei Abschreibungen in Höhe von TEUR 32.256 (Vorjahr: TEUR 32.024) und Abgänge in Höhe von TEUR 1.648 (Vorjahr: TEUR 2.294) gegenüber. Die Zugänge der Investitionen resultieren im Wesentlichen aus Neubau-, Modernisierungs- und Ankaufsmaßnahmen. Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 298.038 sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.377 (Vorjahr: TEUR 304.415) gesunken. Die Minderung resultiert im Wesentlichen aus den niedrigeren Zugängen bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte verringerten sich um TEUR 1.937 von TEUR 61.419 auf TEUR 59.482. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 22.124 von TEUR 78.004 auf TEUR 55.880 verringert. Die Verringerung ergibt sich im Wesentlichen aus den Forderungen gegen verbundene Unternehmen und hier insbesondere zur Objektfinanzierung bei Tochtergesellschaften. Die flüssigen Mittel sind um TEUR 22.392 auf TEUR 18.048 (Vorjahr: TEUR 40.440) gesunken. Darin enthalten sind Treuhandmittel aus Kautionen von TEUR 16.687 (Vorjahr: TEUR 15.310). Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrug TEUR 475 (Vorjahr: TEUR 403). Dieser besteht im Wesentlichen aus Disagien in Höhe von TEUR 261 (Vorjahr: TEUR 318). Der Rückgang der Disagien um TEUR 57 ist im Wesentlichen durch vorzeitige Darlehenstilgungen begründet.

Das ausgegebene Kapital beträgt TEUR 16.310 und wurde um TEUR 39 durch Einziehung von Aktien reduziert (Vorjahr: TEUR 16.349). Unter Hinzurechnung der anderen Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital auf TEUR 417.662 und liegt damit um TEUR 20.293 über dem Vorjahreswert von TEUR 397.369. Die bilanzielle Eigenkapitalquote veränderte sich auf 24,34% (Vorjahr: 23,59%).

Der Sonderposten mit Rücklageanteil reduzierte sich durch Auflösung um TEUR 669 von TEUR 29.692 auf TEUR 29.023. Die Rückstellungen erhöhten sich insgesamt um TEUR 7.977 auf TEUR 59.008 (Vorjahr: TEUR 51.031). Die Entwicklung ergab sich aus der Erhöhung der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen, bedingt durch Anpassungen und Aufzinsung von TEUR 3.725, der Erhöhung der Steuerrückstellungen von TEUR 735, der Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um TEUR 924 und dem Zugang bei den sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 4.441. Die Steigerung der Rückstellungen für sonstige Rückstellungen resultierte im Wesentlichen aus Zuführung bei den Rückstellungen für Betriebskosten und bei der Rückstellung für anfallende Baukosten der verkauften Bauträgerobjekte.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der Aufnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln im Rahmen der Objektfinanzierung für Tochtergesellschaften von TEUR 1.005.650 um TEUR 33.261 auf TEUR 1.038.911 erhöht. Im Geschäftsjahr betragen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 115.920, davon TEUR 88.100 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen.

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 41.784 (Vorjahr: TEUR 40.414), die im Wesentlichen aus Vorauszahlungen aus Verkaufsgrundstücken und Vorauszahlungen aus Betriebs- und Heizkosten bestehen, stehen bei den Aktiva unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 37.820 (Vorjahr: TEUR 35.911) gegenüber. Dem Rückgang der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 596 aus Vorauszahlungen auf Verkaufsgrundstücke steht der Anstieg von TEUR 1.965 aus dem Bereich Betriebs- und Heizkosten gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind um TEUR 1.336 von TEUR 16.503 auf TEUR 17.839 leicht gestiegen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich um TEUR 13.698 auf TEUR 15.990 (Vorjahr: TEUR 29.688) im Wesentlichen auf Grund gesunkener Verbindlichkeiten aus Bauleistungen um TEUR 13.420.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 3.496 ist hauptsächlich auf gestiegene Verbindlichkeiten aus Konzernverträgen zurückzuführen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 86.292 gegenüber TEUR 14.015 im Vorjahr. Die Steigerung von TEUR 72.277 resultierte im Wesentlichen aus den Veränderungen bei den zum Verkauf bestimmten Vorräten und den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wird mit TEUR -90.462 ausgewiesen und fällt damit um TEUR 55.682 höher aus als im Vorjahr (TEUR -146.144). Diese Veränderung wurde im Wesentlichen durch die Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen verursacht. Durch die Tilgung von Darlehen und eine Senkung der Kreditaufnahme fällt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit TEUR -19.599 um TEUR 149.014 niedriger aus (Vorjahr: TEUR 129.415). Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres, bestehend aus den flüssigen Mitteln abzüglich der Mietkautionen, sank im Ergebnis um TEUR 23.770 auf TEUR 1.361 (Vorjahr: TEUR 25.131).

Das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen von TEUR 118.279 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 86.292 beträgt 137%.

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

Insgesamt verfügt der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 165 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben belaufen sich insgesamt auf rund EUR 83,2 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien war im Wesentlichen zinsbedingt und dient vor allem der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung gesicherter Langfristfinanzierungen, deren Auszahlung überwiegend 2016 erfolgt. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen des GAG-Konzerns erfolgen erneut auf sehr gutem Niveau. Damit kann die Zahlungsfähigkeit des GAG-Konzerns zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

Die Investitionen wurden mit EUR 92 Mio. geplant. Der gebuchte Wert lag mit EUR 118 Mio. um EUR 26 Mio. darüber. Wesentlicher Grund für die Abweichung waren niedriger geplante Neubauinvestitionen und nicht geplante Ankäufe.

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

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

2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Personal

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 485 Mitarbeiter (Vorjahr: 470). Davon waren 70 Mitarbeiter (Vorjahr: 70) in Teilzeit.

Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 17 Mitarbeiter in Ausbildung und fünf Mitarbeiter in studentischer Ausbildung in Teilzeit.

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

An den Themen Mitarbeiterzufriedenheit, Work-Life-Balance sowie Gesundheitsförderung wurde konsequent weiter gearbeitet, sie nehmen in der Personalarbeit einen hohen Stellenwert ein. Verschiedene Teilzeitarbeitsmodelle, die z. B. die Vereinbarkeit von Kindererziehung und Berufstätigkeit ermöglichen, spezielle Programme zur Gesundheitsförderung (z. B. ein Lauftreff, eine „WeightWatchers at Work“-Gruppe oder die Kooperation mit einer Fitnessstudiokette) sowie flexible Arbeitszeitregelungen fördern die Attraktivität des GAG-Konzerns als Arbeitgeber und erleichtern die Rekrutierung von neuen Mitarbeitern. In 2015 hat sich der GAG-Konzern daher der Auditierung „berufundfamilie“ gestellt und konnte unmittelbar das Zertifikat als familienfreundlicher Betrieb erlangen.

2.4.2 Ideen für die Umwelt

Im Geschäftsjahr hat der GAG-Konzern den Prozess der energetischen Verbesserung seines Gesamtbestandes im Rahmen seiner Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit fortgesetzt. Es sind eine Reihe von Vorhaben fertig gestellt worden, die mit energiesparenden und CO₂-vermeidenden Wärmeerzeugungsanlagen ausgestattet sind.

Abriss/Neubau

An der Ricarda-Huch-Straße 33, 35 und 37 der Siedlung Stammheim sind weitere 48 Wohnungen mit 3.419 m² Wohnfläche vermietet und an die Faulgaswärmanlage des Großklärwerks Stammheim angeschlossen worden.

Neubau

Am Grünen Weg in Köln-Ehrenfeld sind im 3. Bauabschnitt die beiden letzten Gebäude BT 3.3 und BT 3.5 (46 Wohneinheiten mit 3.711 m² Wohnfläche) abgenommen worden. Im 4. Bauabschnitt sind die Gebäude BT 4.1, BT 4.2 und BT 4.3 (66 Wohneinheiten mit 4.522 m² Wohnfläche; EG und 1. OG Gewerbe) fertig gestellt worden. BT 4.4 und BT 4.5 sind reine Gewerbebauten mit 5.894 m² Mietfläche. Der Endausbau erfolgt mieterabhängig. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme der RheinEnergie.

Im Waldbadviertel in Köln-Ostheim wurden im 3. und 4. Bauabschnitt weitere 209 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 16.164 m² bezogen. Die Wärmeversorgung erfolgt je Bauabschnitt durch eine Kombination aus einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und einem Gasbrennwertkessel.

Modernisierung

In der Naumannsiedlung in Köln-Riehl wurde die Modernisierung des Gesamtquartiers fortgeführt. In 2015 fertig gestellt wurde der Bauabschnitt 2.1 mit den Gebäuden Naumannstraße 11, Ehrenbergstraße 1 und 3 sowie Goldfußstraße 2 und 4 mit insgesamt 52 Wohnungen. Begonnen wurden die Bauabschnitte 2.2 im Januar (84 Wohneinheiten) und im November der Abschnitt 2.3 mit 59 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme der RheinEnergie.

Im Quartier Buchforst wurden 115 Wohneinheiten in der Heidelberger Straße 37–59 modernisiert. Die Dächer wurden erneuert, die vorhandenen Loggien abgebaut und durch größere Balkone ersetzt, die Fassaden gedämmt und neu gestaltet, neue Fenster eingebaut und die Kellerdecke gedämmt. Im Anschluss an die Erneuerung der Elektrosteigleitungen wurden die Treppenhäuser überarbeitet. Zusätzlich wurden 20 neue Wohnungen in den ehemaligen Trockenspeichern errichtet, so dass der Gebäuderiegel nun insgesamt aus 135 Wohnungen (Wohnfläche 8.924,79 m²) und drei Gewerbeeinheiten besteht. In den Wohnungen wurden Heizkörper eingebaut und es wurde ein Anschluss an das Nahwärmenetz hergestellt. Für die 20 neuen Wohnungen wurde ein BHKW in Contracting mit der RheinEnergie erstellt.

Instandhaltung

Es wurde im Heckenweg 6 eine zentrale Öl-Heizkesselanlage durch eine moderne Gas-Brennwertanlage bzw. Gas-Brennertechnik erneuert.

Der Gesamtbestand der Immobilien des GAG-Konzerns weist mit einer Ausnahme nunmehr keine Ölkesselanlagen mehr auf.

Photovoltaik

Die Photovoltaikanlagen des GAG-Konzerns erzeugten im Geschäftsjahr auf Grund einer guten globalen Einstrahlung die prognostizierte Energie und speisten ca. 2.580.000 kWh umweltfreundlich erzeugten Strom in das Netz der Rheinischen Netzgesellschaft ein.

2.4.3 Sozialmanagement

Die Wahrnehmung sozialer Verantwortung für die Wohnquartiere und Mieter des GAG-Konzerns ist bereits in der Gründungssatzung des Unternehmens aus dem Jahr 1913 verankert. In der Gegenwart 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.

Seit 2007 verfügt der GAG-Konzern über eine eigene Abteilung Sozialmanagement. Neben der Belegungssteuerung und der individuellen Sozialbetreuung von Mietern initiiert, lenkt und koordiniert das Sozialmanagement zahlreiche und vielfältige Projekte und Kooperationen in den Quartieren des GAG-Konzerns. 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 demographischen Wandels“ hohe Aktualität und stellt eine der Schwerpunktaufgaben des Sozialmanagements dar.

So wurde im Jahr 2015 in sämtlichen der 42 Seniorenwohnanlagen die Aufschaltung des Hausnotrufes auf einen professionellen Hausnotrufanbieter abgeschlossen. 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 dem 2015 fortgeführten Bereich der „Umweltbildung“ hat das Sozialmanagement sich im vergangenen Jahr das Thema „Bildung plus“ zum Schwerpunktthema gemacht. In 18 Schulen wurden Bildungsprojekte und bildungsnahe sowie persönlichkeitsfördernde Projekte externer Kooperationspartner gefördert und unterstützt. Die Auswahl der Schulen erfolgte unter der Maßgabe, dass die Angebote überwiegend den Mieterkindern aus Siedlungen des GAG-Konzerns zugutekommen. Ziele sind die Vermittlung von Wissen, die Förderung der Persönlichkeit und die Erhöhung der Bildungschancen der Kinder.

Die Aufgabe der Wohnungsversorgung und Unterstützung von Flüchtlingen hat entsprechend der Entwicklung im vergangenen Jahr eine verstärkte Bedeutung auch für die Arbeit des Sozialmanagements gewonnen.

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, Seniorennetzwerken 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. Nachtragsbericht

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

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

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

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

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

4.2 Risikobericht

4.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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

4.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

Für das umsatzstärkste Geschäftsfeld der GAG, die Immobilienbewirtschaftung, bestehen die Risiken im Wesentlichen in der möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einer Verminderung der Mieterlöse, einer verstärkten Zahlungsunfähigkeit der Mieter und zu erhöhtem Leerstand führen können. Die derzeitige Marktlage in Köln lässt keine kritischen Tendenzen erkennen, die die Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Unabhängig von der aktuellen Situation werden negative Entwicklungen durch den unterjährigen Abgleich des Geschäftsverlaufs mit der Wirtschaftsplanung frühzeitig erkannt, so dass geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Bekannte Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen – Stichwort „Mietpreisbremse“ 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 Leerstandsquote zu verringern, eine schnelle Anschlussvermietung zu ermöglichen, erfolgreiche Marketingmaßnahmen zu steuern und 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 auf relativ niedrigem Niveau, welches wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöht. Allerdings werden die vielfältigen Modernisierungs- und Neubauakti-

vitäten 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 der Erlösschmälerungen aus Leerstand führen.

Als Vermieter unterliegt die GAG auch einem Mietausfallrisiko. Hauptursache für rückständige und ausbleibende Mietzahlungen durch die Mieter sind wachsende Verschuldung in den Stadtteilen, in denen die GAG ihre Wohnungen bewirtschaftet, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme. 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.

Die GAG 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 4,43 Mio.).

4.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist der GAG-Konzern Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt der GAG-Konzern ein systematisches Finanzmanagement. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Der GAG-Konzern hat diese Situation für neue Langfristfinanzierungen und unter Nutzung der rechtlich möglichen Gegebenheiten, insbesondere zur Restrukturierung von zuvor geplanten und vereinbarten Darlehen, genutzt. 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 Zinsbindungsenden von bestehenden Langfristfinanzierungen. Die Zinsänderungsrisiken sind hier auf Grund der teils frühzeitigen Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und der umfassenden Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzt. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Absinken des Zinsniveaus für Langfristfinanzierungen resultieren können.

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

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

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

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die Eigenkapitalquote mit 24,34% (Vorjahr: 23,59%) und die Zinsdeckung mit 22,63% (Vorjahr: 22,82%) beobachtet. Diese entwickeln sich im Wesentlichen wegen der hohen Investitionstätigkeit mittelfristig bei der Eigenkapitalquote leicht rückläufig und bei der Zinsdeckung kontinuierlich steigend. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist allerdings keine wesentliche Veränderung festzustellen. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken 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 2,81 Mio. (Vorjahr: EUR 5,06 Mio.).

4.2.4 Allgemeine interne/externe Risiken

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

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

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

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

Die 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 6,58 Mio. (Vorjahr: EUR 6,58 Mio.).

4.3 Chancenbericht

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

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

Um diese Ausnutzung bestehender Potenziale auch weiterhin zu gewährleisten, ist eine langfristige Steigerung des Unternehmenswertes unumgänglich. Langfristig wird dies nur durch die Optimierung des Portfolios erreicht. Hierzu baut die GAG laufend ihr Portfoliomanagementsystem aus und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Zusätzlich betreibt die GAG 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 durch die Entwicklung von fachübergreifenden Quartierskonzepten für alle Quartiere in der GAG. 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 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 konzerneigenen Grundstücken werden in den kommenden Jahren auch weiterhin an Bedeutung gewinnen für die Versorgung der Nachfrage mit zeitgemäßem Wohnraum. Insgesamt kann damit der Wohnungsbestand der GAG verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden. Darüber hinaus wird die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zukünftig maßgeblich von der Baukostenentwicklung beeinflusst. Es bleibt abzuwarten, ob die erkennbare Tendenz zur Kostensteigerung dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigt. Auch das weiterhin enge Grundstücksangebot auf dem Kölner Markt bleibt dabei eine nicht zu unterschätzende Komponente, wobei sich die GAG mit ihren ausgewogenen Quartierskonzepten gegen andere Interessenten durchsetzen muss.

4.4 Gesamteinschätzung

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken haben kumuliert insgesamt einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkungshöhe) von EUR 13,48 Mio. (Vorjahr: EUR 16,07 Mio.). Die vorgenannten Schadenerwartungswerte gelten für den gesamten Konzern. Die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist durch eine entsprechende Eigenkapitalausstattung gegeben. Dem gegenüber stehen die o. g. Chancen der positiven Entwicklung am Kölner Wohnungsmarkt. Diese Chancen und Risiken sind bei den folgenden Prognoseaussagen im Lagebericht nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

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

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

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

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

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

6. Prognosebericht

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

Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird bis Ende 2016 von einem Zinssatz von 2% ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 2% pro Jahr geplant.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht geplant.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2016. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie den Sollmieten regelmäßig mit relativ geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, ist insbesondere der Jahresüberschuss durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und den relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

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

Für 2016 ist ein Jahresüberschuss von EUR 25 Mio. sowie ein EBITDA von EUR 76 Mio. geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von EUR 203 Mio., sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 13 Mio., Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von EUR 96 Mio. sowie einem Personalaufwand von EUR 37 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit EUR 15 Mio., die Abschreibungen mit EUR 34 Mio. und das Finanzergebnis mit EUR -15 Mio. geplant.

Der Umsatz wird im Wesentlichen durch die Sollmiete von EUR 120 Mio. bestimmt. Die hier geplante Steigerung ist der Saldo aus zusätzlichen Mieten (regelmäßigen Erhöhungen im Bestand, Erhöhungen nach Großmodernisierungsmaßnahmen, neuen Mieten aus Neubauten und Ankäufen) und wegfallenden Mieten (Verkäufen und Abrissen). Ein weiterer wesentlicher Bestandteil sind die Umsatzerlöse aus Nebenkosten, die mit EUR 38 Mio. geplant sind. Wesentliche Bestandteile der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind die mit EUR 42 Mio. geplanten Nebenkosten und die mit EUR 23 Mio. geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Die Abschreibungen bestehen im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien, die auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit ansteigen. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind der Zinsaufwand für Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von EUR 25 Mio. und die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 8 Mio. Die Zinsdeckung wird für 2016 bei 22% erwartet.

Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von EUR 97 Mio. sowie die Übergabe von rund 190 neuen und etwa 140 großmodernisierten Wohnungen geplant. Darüber hinaus sind der Verkauf von ca. 120 Mietobjekten vorgesehen sowie der Abriss von rund 70 Mietobjekten im Rahmen von Neubauprojekten. Der geplante Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2016 etwa 22.260 Einheiten.

Die Bilanzsumme steigt durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen auf EUR 1.813 Mio. an. Die Eigenkapitalquote beträgt Ende 2016 bei steigendem Eigenkapital 24%. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus Darlehen zu Marktzinsen und zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK sowie Mitteln der KfW geplant.

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

Der im vergangenen Jahr von der GAG Immobilien AG beantragte Börsenwechsel wurde nun wirksam. Die Geschäftsführung der Börse Düsseldorf hat die Zulassung der GAG-Aktien zum Börsenhandel im regulierten Markt widerrufen. Wirksam wurde dieser Widerruf mit Ablauf des 9. April 2015. Seit dem 10. April 2015 wird der Handel mit den GAG-Aktien im Primärmarkt des Freiverkehrs der Börse Düsseldorf fortgeführt. Der Wechsel des Börsensegments, das so genannte Downlisting, betrifft die Vorzugsaktien der GAG, derzeit 7.369.775 Stück.

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

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

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

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

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

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

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

8. Corporate Governance Bericht

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

8.1 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

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

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

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

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

8.4 Angaben nach § 289a Abs. 4 HGB

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.

Köln, den 26. Februar 2016

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr-genommen. 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 zehn Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Vorstand ausführlich und zeitnah über den aktuellen Geschäftsverlauf berichtet hat. Besonders die Strategie, die wirtschaftliche Lage und die Entwicklungen waren Bestandteil der Berichte des Vorstandes an den Aufsichtsrat. Zustimmungspflichtige Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. 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 20. Februar 2015 wurde der Bericht Compliance vorgestellt. Schwerpunkt bestete nach der Erlangung der Zertifizierung im Hinblick auf die Konzeption des Compliance Management Systems nach IDW PS 980 in der weiteren gezielten Bearbeitung der Elemente Kultur und Kommunikation. Die Interne Revision berichtete über die Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2014. Anschließend wurde die Praxis des Aufsichtsrates in Hinblick auf die Aus- und Weiterbildung erörtert und die Organisation einer Schulungsveranstaltung für alle Mitglieder des Aufsichtsrates durch den Vorstand beschlossen. Ferner wurde Grundstücksan- bzw. -verkäufen in Köln-Stammheim, Köln-Rondorf, Köln-Ostheim und Köln-Müngersdorf zugestimmt.

In der Aufsichtsratssitzung am 25. März 2015 wurden die Vorstandstantiemen und die Abschlagszahlungen für das Jahr 2014 festgelegt und beschlossen. Darüber hinaus wurden die quantitativen Vorstandsziele für das Jahr 2015 und die qualitativen Vorstandsziele für die Jahre 2015 – 2017 erörtert und diesen zugestimmt. Danach wurden der Konzernabschluss und Lagebericht, der Jahresabschluss und Lagebericht der GAG Immobilien AG sowie der einzelnen Konzerngesellschaften und die Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert. Ebenso wurden die Tagesordnung und die Beschlussvorlagen der Hauptversammlung diskutiert und verabschiedet. Zudem wurde über die Ausübung der Gesellschafterrechte in den Gesellschafterversammlungen der Tochtergesellschaften Beschluss gefasst. Danach wurde noch der aktuelle Sachstand Chorweiler diskutiert, woraufhin am Ende beschlossen wurde, eine gesonderte Sitzung des Aufsichtsrates zu diesem Thema einzuberufen. Abschließend wurden noch Ausführungen des Vorstandes zur § 13b UStG-Problematik entgegengenommen.

In der der Aufsichtsratssitzung am 20. April 2015 wurde ausführlich der Sachstand und das weitere Vorgehen hinsichtlich des Zwangsversteigerungsbestands Chorweiler diskutiert.

Der Sachstand und das weitere Vorgehen des Zwangsverwaltungsbestandes Chorweiler wurden auch in der Aufsichtsratssitzung am 11. Mai 2015 noch einmal ausführlich erörtert. Es erfolgte eine namentliche Abstimmung über die Beschlussvorlage hinsichtlich der Zustimmung zu dem Entwurf des Betrauungsaktes und

der Ermächtigung des Vorstandes, den Zwangsverwaltungsbestand unter den in dieser Vorlage genannten Voraussetzungen zu erwerben. Im Ergebnis wurde der Beschlussvorlage nicht zugestimmt.

In der Aufsichtsratssitzung am Tag der Hauptversammlung am 29. Mai 2015 wurden Herr Ott zum Vorsitzenden, Frau Jahn zur ersten Vorsitzenden und Frau Richter zur zweiten Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Zudem waren die Verlängerung des Anstellungsvertrages von Herrn Eichner und die Anpassung des Jahresgehaltes von Frau Möller Gegenstand der Sitzung.

In der Aufsichtsratssitzung vom 26. Juni 2015 wurde erneut ausführlich über den Sachstand und das weitere Vorgehen des Zwangsverwaltungsbestandes Chorweiler diskutiert. In diesem Zusammenhang hat der Vorstand in einer Präsentation noch einmal die wichtigsten Themen, insbesondere die bauliche Risiken, die Mieter- und Sozialstruktur, den Inhalt Betrauungsakt und die wirtschaftliche Szenarien und Auswirkungen auf die GAG unter Berücksichtigung des Betrauungsaktes, ausführlich dargestellt und mit dem Aufsichtsrat erörtert. Dabei wurden bisher noch nicht geklärte Sachverhalte abgebildet und erläutert. Die neuerliche Erörterung und Beantwortung bislang noch offener Fragen, führte letztlich dazu, dass viele Bedenken ausgeräumt werden konnten. Der Beschlussvorlage über die Zustimmung zum Betrauungsakt und der Ermächtigung des Vorstandes, den Zwangsverwaltungsbestand unter den genannten Voraussetzungen zu erwerben, wurde zugestimmt. Daneben wurde die derzeitige Geschäftstätigkeit der GBA Projektentwicklungs GmbH Köln-Merheim und die Notwendigkeit einer Änderung des Gesellschaftsvertrages im Fall eines Erwerbs des Zwangsversteigerungsbestandes Chorweiler durch die GBA Projektentwicklungs GmbH Köln-Merheim erörtert. Dem neuen Gesellschaftsvertrag wurde – unter Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Stadt Köln - zugestimmt. Danach wurde über die zukünftige Zusammensetzung der Ausschüsse beschlossen. Ferner wurden Grundstücksankäufen in Köln-Ehrenfeld und Köln-Porz zugestimmt sowie in Köln-Müngersdorf und Köln-Chorweiler zur Kenntnis genommen.

In der Aufsichtsratssitzung am 27. August 2015 wurden die Verlängerung des Vorstandsvertrages von Herrn Eichner und die Anpassung der Vergütung von Frau Möller thematisiert. Es wurde beschlossen, die Zusammenarbeit mit Herrn Eichner fortzusetzen und eine Erhöhung der Vergütung von Frau Möller vorzunehmen. Ferner wurde Grundstücksankäufen in Köln-Bickendorf, Köln-Porz, Köln-Chorweiler und Köln-Immendorf zugestimmt. Darüber hinaus wurde der Übertragung von Geschäftsanteilen von der Stadtparkasse Köln/Bonn auf moderne stad t zugestimmt und die Geschäftsführung der Grund und Boden GmbH ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung entsprechend abzustimmen. Abschließend wurden Änderungen der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates und der Geschäftsordnung für den Vorstand zugestimmt.

Am 18. September 2015 wurden in der Aufsichtsratssitzung ausführlich verschiedene Investitionsentscheidungen und deren Aufnahme in den Wirtschaftsplan 2015 erörtert und beschlossen. Zudem wurde über den aktuellen Sachstand in Chorweiler berichtet. Abschließend wurden einige organisatorische und betriebswirtschaftliche Grundlagen der GAG erörtert.

In der Aufsichtsratssitzung am 23. November 2015 wurde dem Verkauf von Erbbaurechten in Köln-Ostheim zugestimmt. Zudem wurde erneut über den aktuellen Sachstand in Chorweiler berichtet. Danach befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit dem Gesetz über die gleichberechtigte Teilhabe von Männern und Frauen in Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst und in diesem Zusammenhang mit den Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand. Der Vorstand berichtete darüber hinaus ausführlich über den Entwurf einer Anschlussvereinbarung zum auslaufenden Belegrechtsvertrag, der mit der Stadt Köln abgeschlossen werden soll. Abschließend wurde der Terminplan für das Jahr 2016 beschlossen.

In der letzten Aufsichtsratssitzung des Jahres 2015 am 14. Dezember wurde die Verlängerung des Vorstandsvertrages mit Herrn Eichner für weitere fünf Jahre ab dem 1. Juni 2016 beschlossen. Der Vorstand berichtet zudem über die zukünftige Unternehmensstrategie. Eine gesonderte Strategiesitzung in 2016 wurde ange-regt, um das bestehende Strategiepapier zu aktualisieren. Die Sitzung behandelte ebenfalls die Wirtschafts-pläne 2016- 2020 und die voraussichtlichen Jahresergebnisse des GAG-Konzerns und seiner Gesellschaften. Diese wurden ausführlich erörtert und beschlossen. Darüber hinaus wurden weiteren Investitionsentscheidungen und zwei Grundstücksankäufen in Köln-Dellbrück zugestimmt. Zudem wurde den entstandenen Mehrkosten bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gebilligt.

Arbeit der Ausschüsse

Um eine ausgewogene fachliche Beratung einerseits sowie eine effiziente Kontrolle andererseits zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat insgesamt vier Ausschüsse gebildet: den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, den Finanz- und Prüfungsausschuss, den Personalausschuss und den Bauausschuss. Die Mitglieder und Vorsitzenden der Ausschüsse sind im Corporate Governance Bericht angegeben. Der Vorsit-

zende des Finanz- und Prüfungsausschusses, Herr Dr. Rips, erfüllt die Voraussetzungen gem. § 100 Abs. 5 AktG.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie tagte im Berichtszeitraum insgesamt sechsmal. Er bereitete die Beschluss-fassungen des Aufsichtsrates zu den Vorstandsfixvergütungen, die Tantieme und die Abschlusszahlungen für das Jahr 2014 und der qualitativen und quantitativen Ziele der Vorstandsmitglieder für das Jahr 2015 vor. Die Verlängerung und Anpassung des Vorstandsvertrages von Herrn Eichner wurde ebenfalls für den Aufsichtsrat umfangreich vorgeprüft. Ferner wurden sich standardmäßig mit den Nebentätigkeiten und weiteren Ämtern der Vorstandsmitglieder befasst.

Der Finanz- und Prüfungsausschuss kam im Berichtszeitraum insgesamt sechsmal zusammen. Hier wurden insbesondere die Jahresabschlüsse und Prüfungsberichte erörtert. Weiterhin befasste sich der Ausschuss mit den Zwischenmitteilungen und dem Halbjahresfinanzbericht. Zudem wurden Investitions- und Ankaufmaßnahmen für den Aufsichtsrat vorgeprüft. Ferner wurden ausführlich die Sachstände Börsennotierung und der Zwangsversteigerungsbestand Chorweiler erörtert. Die Vorprüfung der Wirtschaftspläne 2016-2010, sowie die Erörterung über die Sicherheiten und Refinanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft waren ebenfalls Gegenstand einer Sitzung. Auch wurden Ergebnisse der Betriebsprüfung erläutert. Zudem wurden die steuerlichen Sachverhalte des Konzerns beraten.

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr zweimal getagt. Die Themen der Sitzungen betrafen neben den Personalveränderungen im Unternehmen auch die neuen Strukturen im Zusammenhang mit der GAG Zentrale 2018. Ferner wurde eine Übersicht über Prämien und Gutscheine 2014 und über den Umfang der Fortbildungsmaßnahmen und Seminare in 2014 von Mitarbeitern gegeben. Auch wurde über den aktuellen Krankheitsstand im Unternehmen gesprochen. Darüber hinaus wurde der Sachstand in dem Projekt Chorweiler und die geplanten Veränderungen in der GAG Servicegesellschaft mbH mitgeteilt.

Der Bauausschuss kam im Berichtszeitraum zweimal zusammen. Die Mitglieder beschäftigten sich hier mit dem Stand der laufenden Bauprojekte sowie Planprojekten und Potentiale insbesondere in Köln-Kalk, Köln-Ehrenfeld, im Waldbadviertel, Köln-Urbach, Köln-Ossendorf, Köln-Chorweiler, Köln-Riehl, Köln- Mühlheim, Köln-Bickendorf, Köln-Nippes, Köln-Deutz und Köln-Porz. Weiterhin wurden die neuen konkreten Bau-, Modernisierungs- sowie Bauträgervorhaben in der Wirtschaftsplanung 2016- 2020 besprochen. Es wurde ferner die Projektkalkulation und die Entscheidungsfindung zur Liegenschaft Rubenstraße dargestellt. Ebenso wurde sich intensiv über den Sachstand und die Ergebnisse des in Auftrag gegebenen Energieberichts und weitere Schritte diesbezüglich ausgetauscht. 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 Deutschen Corporate Governance Kodex erörtert. Vorstand und Aufsichtsrat haben die gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß §161 AktG verabschiedet. Die Entsprechenserklärung ist sowohl im Corporate Governance Bericht enthalten, als auch auf der Internetseite der Gesellschaft zur Einsicht bereitgestellt. Den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex wurde mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung aufgeführten Punkte gefolgt. Interessenkonflikte von Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitgliedern sind dem Aufsichtsrat nicht bekannt.

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

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

Jahres- und Konzernabschluss 2015

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2015 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2015 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 18. März 2016 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates vom 18. März 2016 jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtet über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zu Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und des Konzerns sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden vom Aufsichtsrat nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss vom 18. März 2016 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der darin wiedergegebenen Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens wurde zugestimmt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da er nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt ist, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Aufsichtsrat haben den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Abhängigkeitsbericht und der Abhängigkeitsprüfungsbericht waren Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 18. März 2016 und des Aufsichtsrates am 18. März 2016. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlussklärung des Vorstands und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

In der Hauptversammlung am 29. Mai 2015 wurden Frau Ursula Gärtner, Herr Michael Weisenstein, Herr Thomas Welter, Frau Kirsten Jahn und Frau Dr. Eva Bürgermeister von der Stadt Köln in den Aufsichtsrat der GAG anstelle von Herrn Ossi Helling, Herrn Michael Evert, Frau Gisela Manderla, Frau Barbara Moritz und Herrn Ralph Sterck gewählt. Im Vorstand gab es im Jahr 2015 keine personellen Veränderungen.

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

Köln, den 29. April 2016

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2015

	2015 EUR	2014 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	149.127.571,41	142.498
aus Verkauf von Grundstücken	13.624.424,12	13.795
aus Betreuungstätigkeit	20.974.752,95	17.430
aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.044.644,92	15.699
	200.771.393,40	189.422
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.933.239,98	11.255
Sonstige betriebliche Erträge	15.048.249,15	21.979
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-74.528.423,88	-72.459
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-9.198.321,32	-23.889
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-32.910,95	-66
	-83.759.656,15	-96.414
Rohergebnis	130.126.746,42	126.242
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-26.585.785,70	-25.238
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-10.362.904,46	-8.313
	-36.948.690,16	-33.551
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-32.255.678,57	-32.024
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.940.546,80	-16.647
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	11.351.802,92	12.603
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.534.043,91 (Vorjahr: TEUR 2.605)	3.537.709,66	2.609
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 391.101,46 (Vorjahr: TEUR 93)	593.028,22	1.084
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-4.066.172,24	-635
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 6.624,66 (Vorjahr: TEUR 21)	-25.077.605,72	-23.701
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	30.320.593,73	35.980
Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis	-567.541,00	-568
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.515.639,77	-1.350
Sonstige Steuern	238.925,11	638
Jahresüberschuss	28.476.338,07	34.700
Gewinnvortrag	439.951,89	404
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-14.000.000,00	-16.500
Bilanzgewinn	14.916.289,96	18.604

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	135.515,00	128
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.129.967.000,20	1.056.268
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.531.853,27	27.361
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	51.083.272,31	13.850
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.008,99	10
Technische Anlagen und Maschinen	7.204.059,00	7.354
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.028.840,00	2.424
Anlagen im Bau	29.512.058,35	79.733
Bauvorbereitungskosten	14.027.348,79	7.120
Geleistete Anzahlungen	4.777.456,55	5.587
	1.284.141.897,46	1.199.707
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	202.167.192,63	202.167
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	95.795.709,01	102.152
Sonstige Ausleihungen	59.121,07	80
Andere Finanzanlagen	15.700,21	16
	298.037.722,92	304.415
	1.582.315.135,38	1.504.250
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.509.462,92	2.900
Bauvorbereitungskosten	707.957,29	1.096
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.786.805,26	0
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.648.661,49	9.935
Unfertige Leistungen	37.820.065,04	35.911
Andere Vorräte	9.396,38	12
Geleistete Anzahlungen	0,00	11.565
	59.482.348,38	61.419
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	418.997,86	582
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	592.918,50	446
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.398,77	155
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	48.885.356,47	71.524
Sonstige Vermögensgegenstände	5.978.364,70	5.297
	55.880.036,30	78.004
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	18.048.142,95	40.440
	133.410.527,63	179.863
Rechnungsabgrenzungsposten		
	474.579,86	403
Bilanzsumme	1.716.200.242,87	1.684.516

Passiva

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	16.729.775,00	16.730
./. Eigene Anteile	-420.224,00	-381
Ausgegebenes Kapital	16.309.551,00	16.349
Kapitalrücklage	153.843.913,72	153.844
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	921
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	208.806.482,24	184.786
	232.591.780,56	208.572
Bilanzgewinn	14.916.289,96	18.604
	417.661.535,24	397.369
Sonderposten mit Rücklageanteil	29.023.251,00	29.692
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	34.939.091,00	31.214
Steuerrückstellungen	3.728.071,00	2.993
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	7.689.770,30	8.614
Sonstige Rückstellungen	12.651.192,68	8.210
	59.008.124,98	51.031
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	953.600.241,31	947.449
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	170.382.821,69	164.858
Erhaltene Anzahlungen	41.783.575,45	40.414
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.839.143,30	16.503
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	668,78	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.990.013,65	29.688
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.045.632,32	5.550
Sonstige Verbindlichkeiten	25.447,15	94
davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 45)		
	1.208.667.543,65	1.204.557
Rechnungsabgrenzungsposten	1.839.788,00	1.867
Bilanzsumme	1.716.200.242,87	1.684.516

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

1. Allgemeine Angaben

Die GAG Immobilien AG (GAG) ist Konzernobergesellschaft und hat bis 2014 den Konzernabschluss entsprechend den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Der Vorstand der GAG hat am 30. Dezember 2014 den Widerruf der Zulassung der GAG-Vorzugsaktien zum Börsenhandel im regulierten Markt (General Standard) der Börse Düsseldorf beantragt. Gleichzeitig wurde beantragt, die GAG-Vorzugsaktien mit Wirksamwerden des Widerrufs in den Freiverkehr (Primärmarkt) der Börse Düsseldorf einzubeziehen. Dem Antrag wurde am 9. Januar 2015 entsprochen und das Wertpapier wird seit dem 10. April 2015 nicht mehr im General Standard, sondern im Primärmarkt gehandelt. Durch den Wechsel des Börsensegments, das so genannte Downlisting, stellt die GAG erstmalig zum 31. Dezember 2015 den Konzernabschluss nach den deutschen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) auf. In diesem Zusammenhang wurde im GAG-Konzern der Ausweis einzelner Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung konzerntweit vereinheitlicht. Um die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen zu gewährleisten, wurden diese – insbesondere bei den Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ und „Sonstige Steuern“ in der Gewinn- und Verlustrechnung – entsprechend angepasst.

Die Gliederungen der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Allgemeines

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert und erfolgen unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

2.2 Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, im Falle abnutzbarer Vermögensgegenstände vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von 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 in Höhe von TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 200) einbezogen, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. 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.

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

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

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

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

2.3 Umlaufvermögen

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

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

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

Die flüssigen Mittel werden ebenfalls zum Nennwert angesetzt.

2.4 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 in der Form in Anspruch, dass entsprechende aktive Steuerlatenzen im Jahresabschluss nicht ausgewiesen werden.

2.6 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 § 3 i. V. m. § 4 der Satzung um vinkulierte, also nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragbare Namensaktien. Diese Aktien werden im Sprachgebrauch der Gesellschaft auch als „Treuhandaktien“ bezeichnet. Sämtliche Aktien sollen durch Mietkautionen belegt sein. Im Aktienbuch ist der jeweilige Treuhänder als Aktionär eingetragen.

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31. 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 39.728 Stückaktien (= 0,24% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 19.531,35 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 310.805 Aktien (= 1,86% des Grundkapitals).

Die eigenen Anteile entwickelten sich somit im Geschäftsjahr von EUR 380.496,00 durch Zugang frei gewordener Mieteraktien in Höhe von EUR 39.728,00 auf EUR 420.224,00 (= 420.224 Stückaktien bzw. 2,51% des Grundkapitals).

2.7 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

	Stand 01.01.2015	Auflösungen	Stand 31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	29.692	669	29.023

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.

2.8 Rückstellungen

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

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die 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 „Außerordentliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 5.108.

	31.12.2015	31.12.2014
	%	%
Bewertungsverfahren	PUC-Methode	PUC-Methode
Rechnungszins	3,89	4,53
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	2,00	2,00

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31. Dezember 2015 bekannt gegebenen Abzinsungssatz (durchschnittlicher Marktzins der vergangenen sieben Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren).

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

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

2.9 Verbindlichkeiten

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

2.10 Rechnungsabgrenzungsposten

Die passive Rechnungsabgrenzung enthält im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2015 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2015 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.428.998,97	67.300,85	0,00	0,00	6.496.299,82
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.531.393.324,83	40.541.347,83	5.694.358,03	64.810.475,78	1.631.050.790,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.274.568,84	5.475.102,26	0,00	13.642.540,21	57.392.211,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.855.246,15	32.309.337,98	0,00	4.924.320,06	51.088.904,19
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.008,99	0,00	0,00	0,00	10.008,99
Technische Anlagen und Maschinen	10.486.346,87	392.650,21	0,00	0,00	10.878.997,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.446.979,57	295.107,27	19.462,07	0,00	6.722.624,77
Anlagen im Bau	79.732.481,44	23.846.335,11	0,00	-74.066.758,20	29.512.058,35
Bauvorbereitungskosten	7.149.490,83	10.641.503,42	0,00	-3.723.536,85	14.067.457,40
Geleistete Anzahlungen	5.587.041,00	4.777.456,55	0,00	-5.587.041,00	4.777.456,55
	1.692.935.488,52	118.278.840,63	5.713.820,10	0,00	1.805.500.509,05
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	211.440.178,49	0,00	0,00	0,00	211.440.178,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	102.152.076,25	0,00	6.356.367,24	0,00	95.795.709,01
Sonstige Ausleihungen	80.114,69	0,00	20.993,62	0,00	59.121,07
Andere Finanzanlagen	31.345,23	250,00	0,00	0,00	31.595,23
	313.703.714,66	250,00	6.377.360,86	0,00	307.326.603,80
Anlagevermögen	2.013.068.202,15	118.346.391,48	12.091.180,96	0,00	2.119.323.412,67

Abschreibungen kumuliert 01.01.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2015 EUR	Buchwert 31.12.2015 EUR	Buchwert 31.12.2014 EUR
6.301.137,97	59.646,85	0,00	0,00	6.360.784,82	135.515,00	127.861,00
475.125.042,11	30.065.749,17	4.046.607,86	-60.393,21	501.083.790,21	1.129.967.000,20	1.056.268.282,72
10.913.168,10	886.796,73	0,00	60.393,21	11.860.358,04	45.531.853,27	27.361.400,74
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	51.083.272,31	13.849.614,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.008,99	10.008,99
3.132.130,87	542.807,21	0,00	0,00	3.674.938,08	7.204.059,00	7.354.216,00
4.022.865,57	690.381,27	19.462,07	0,00	4.693.784,77	2.028.840,00	2.424.114,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.512.058,35	79.732.481,44
29.811,27	10.297,34	0,00	0,00	40.108,61	14.027.348,79	7.119.679,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.777.456,55	5.587.041,00
493.228.649,80	32.196.031,72	4.066.069,93	0,00	521.358.611,59	1.284.141.897,46	1.199.706.838,72
9.272.985,86	0,00	0,00	0,00	9.272.985,86	202.167.192,63	202.167.192,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.795.709,01	102.152.076,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.121,07	80.114,69
15.895,02	0,00	0,00	0,00	15.895,02	15.700,21	15.450,21
9.288.880,88	0,00	0,00	0,00	9.288.880,88	298.037.722,92	304.414.833,78
508.818.668,65	32.255.678,57	4.066.069,93	0,00	537.008.277,29	1.582.315.135,38	1.504.249.533,50

3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind in Höhe von TEUR 36.428 (Vorjahr: TEUR 34.411) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 11.964 (Vorjahr: TEUR 5.032) enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Sachverhalte mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 198). In den 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 16.687 (Vorjahr: TEUR 15.310) enthalten.

3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach §250 Abs. 3 HGB aktivierte Unterschiedsbeträge (Disagio) von TEUR 261 (Vorjahr: TEUR 318) enthalten.

3.6 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

	Stückaktien
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.369.775
Eigene Anteile	-420.224
Ausgegebenes Kapital	16.309.551

Alle Aktien sind Namensaktien.

3.7 Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Kapitalrücklage	153.843.913,72	0,00	0,00	153.843.913,72
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0,00	0,00	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0,00	0,00	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	184.786.285,59	0,00	24.020.196,65	208.806.482,24
Summe	362.415.497,63	0,00	24.020.196,65	386.435.694,28

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 29.05.2015 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	10.000.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2015 (aus Jahresüberschuss laufendes Jahr)	14.000.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	20.196,65
Summe	24.020.196,65

3.8 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2015 entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

Bezeichnung	01.01.2015 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2015 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	23.876.038,00	4.596.872,00	1.481.096,00	0,00	26.991.814,00
Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstände	6.770.713,00	1.185.168,00	612.618,00	0,00	7.343.263,00
Pensionsrückstellungen für teilzeitkräftige Personen	567.152,00	36.862,00	0,00	0,00	604.014,00
Summe	31.213.903,00	5.818.902,00	* 2.093.714,00	0,00	34.939.091,00

* Darin enthalten sind Zinsen in Höhe von TEUR 1.624 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:

	2015 EUR	2014 TEUR
Ausstehende Rechnungen	3.478.300,20	1.752
Bauträgergeschäft	3.379.118,00	1.416
Personal	2.768.872,00	2.291
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.181.900,00	1.230
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	906.658,69	831
Übrige	936.343,79	690
Summe	12.651.192,68	8.210

3.10 Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.965 (Vorjahr: TEUR 4.915) enthalten. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind TEUR 16.687 (Vorjahr: TEUR 15.310) als Treuhandverbindlichkeiten enthalten. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Auf die Erläuterungen im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel unter Punkt 3.12 wird verwiesen.

3.11 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten in Höhe von TEUR 1.127 (Vorjahr: TEUR 1.157) enthalten, die auf das Folgejahr entfallen.

3.12 Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeitspiegel § 285 Nr. 1 HGB (in Klammern: Vorjahr)	Insgesamt	davon	davon	davon	davon gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	504.262.230,49 (451.660.499,66)	17.309.074,03 (15.048.540,68)	95.898.822,15 (82.690.017,20)	391.054.334,31 (353.921.941,78)	504.262.230,49 (451.660.499,66)	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	364.429.290,57 (389.317.110,47)	6.611.958,59 (8.464.382,83)	29.161.129,20 (33.699.696,05)	328.656.202,78 (347.153.031,59)	364.429.290,57 (389.317.110,47)	B
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	84.908.720,25 (106.471.583,63)	84.908.720,25 (106.471.583,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Zwischensumme	953.600.241,31 (947.449.193,76)	108.829.752,87 (129.984.507,14)	125.059.951,35 (116.389.713,25)	719.710.537,09 (701.074.973,37)	868.691.521,06 (840.977.610,13)	
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	153.954.766,67 (147.911.946,01)	6.683.071,58 (6.283.781,12)	37.758.225,03 (35.504.397,48)	109.513.470,06 (106.123.767,41)	153.954.766,67 (147.911.946,01)	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	16.428.055,02 (16.946.067,44)	123.667,31 (153.408,22)	472.919,02 (633.761,85)	15.831.468,69 (16.158.897,37)	0,00 (0,00)	
Zwischensumme	170.382.821,69 (164.858.013,45)	6.806.738,89 (6.437.189,34)	38.231.144,05 (36.138.159,33)	125.344.938,75 (122.282.664,78)	153.954.766,67 (147.911.946,01)	
Erhaltene Anzahlungen	41.783.575,45 (40.414.461,40)	41.783.575,45 (40.414.461,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.839.143,30 (16.502.590,79)	17.839.143,30 (16.502.590,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	668,78 (757,13)	668,78 (757,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.990.013,65 (29.687.770,54)	15.990.013,65 (29.687.770,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.045.632,32 (5.549.883,28)	9.045.632,32 (5.549.883,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	25.447,15 (94.197,35)	25.447,15 (94.197,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Summe	1.208.667.543,65 (1.204.556.867,70)	200.320.972,41 (228.671.356,97)	163.291.095,40 (152.527.872,58)	845.055.475,84 (823.357.638,15)	1.022.646.287,73 (988.889.556,14)	

GPR = Grundpfandrecht

B = Bürgschaft

3.13 Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 4.169 aufgenommen. Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 2.426 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 1.220 verpflichtet. Ferner bürgt die GAG für Avalrahmenverträge von insgesamt TEUR 458. 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 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2015	2014
	EUR	TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9.034.005,76	9.439
Erträge aus Versicherungserstattungen	2.179.585,80	1.793
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	1.382.160,18	9.072
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	668.604,00	669

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 109 Wohnungen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Buchgewinne von TEUR 8.886 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 358 gegenüber.

4.2 Personalaufwand

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von TEUR 5.720 (Vorjahr: TEUR 4.027). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert aus der erhöhten Zuführung zur Pensionsrückstellung.

4.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind im Berichtsjahr TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 1.681) außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB enthalten.

4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
	EUR	TEUR
Verwaltungsaufwendungen	3.682.022,77	3.694
Miet- und Leasingaufwendungen	2.406.758,30	2.134
Vertriebsaufwendungen	2.120.629,10	1.990
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	2.004.044,54	1.551
Sonstige Dienstleistungen	5.626.192,55	6.611
Übrige betriebliche Aufwendungen	1.100.899,54	667
Summe	16.940.546,80	16.647

4.5 Erträge aus der Gewinnabführung

Der Ertrag enthält TEUR 11.335 (Vorjahr: TEUR 11.780) aus der Gewinnabführung der Grubo sowie aus der GAG SG in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: Verlust TEUR 545).

4.6 Aufwendungen aus Verlustübernahme

Der Aufwand betrifft in Höhe von TEUR 407 (Vorjahr: TEUR 90) die Verlustübernahme der GPE sowie die Verlustübernahme der MGAG von TEUR 3.659 (Vorjahr: Ertrag 823).

4.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In dieser Position sind Zinsen und ähnliche Aufwendungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 21) enthalten sowie Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.660 (Vorjahr: TEUR 1.705).

4.8 Außerordentlicher Aufwand/Außerordentliches Ergebnis

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

4.9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Geschäftsjahr 2015 ist für die GAG Immobilien AG ein Steueraufwand in Höhe von TEUR 1.008 an Körperschaftsteuer (inkl. Kapitalertragsteuer) und Solidaritätszuschlag sowie von TEUR 515 an Gewerbesteuer angefallen. Der mit dem Steueraufwand saldierte Steuerertrag in Höhe von TEUR 7 resultiert aus der Auflösung von Steuerrückstellungen für die Veranlagungszeiträume 2011 und 2013.

4.10 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 2015 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden wesentlichen Positionen vorhanden:

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

4.11 Gewinnverwendungsrechnung

	2015 EUR	2014 TEUR
Jahresüberschuss	28.476.338,07	34.700
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	14.000.000,00	16.500
Gewinnvortrag	439.951,89	404
Bilanzgewinn	14.916.289,96	18.604

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

	2015 EUR	2014 TEUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.153.657,50	8.174
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	6.000.000,00	10.000
Gewinnvortrag	762.632,46	430
Bilanzgewinn	14.916.289,96	18.604

4.12 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen

Die periodenfremden Erträge betragen TEUR 266 (Vorjahr: TEUR 184). Im Wesentlichen setzen sich diese aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von TEUR 131, Versicherungserstattungen von TEUR 32 sowie aus Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen von TEUR 34 zusammen.

Die periodenfremden Aufwendungen betragen TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 10). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung.

5. Sonstige Angaben

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

Die GAG hat 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 2015 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen der Gesellschaft auf TEUR 72.965. Darüber hinaus wurde 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 (§ 285 Nr. 3a HGB)

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

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

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 54.792 (Vorjahr: TEUR 50.018).

Aus Leasingverträgen bestehen bis 2019 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.011. Aus den Mietverträgen für Verwaltungsgebäude bestehen bis einschließlich 2019 Verpflichtungen von TEUR 4.646.

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 19.077 (Vorjahr: TEUR 17.609). Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

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

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

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

Gesellschaft, Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Jahresergeb-
		31.12.2015	nis 2015*
	%	TEUR	TEUR
Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	62	139.367	11.335
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	90	231	-407
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	375	17
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	100	15.072	-3.659

* Vor Gewinnabführung/Verlustausgleich

5.5 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

5.6 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Anzahl 2015	Anzahl 2014
Angestellte	388	365
Gewerbliche Arbeitnehmer	99	98
Gesamt	487	463

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 74 (Vorjahr: 68) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 15 (Vorjahr: 14) Auszubildende beschäftigt.

5.7 Angaben zu Organbezügen (§ 285 Nr. 9 HGB)

Im Geschäftsjahr 2015 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	723.988,00
	(977.666,00)
Gesamtbezüge der früheren Mitglieder des Vorstandes	612.617,82
	(623.361,10)
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	80.534,37
	(75.057,50)

(in Klammern: Vorjahr)

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes

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

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

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

- Fixes Jahresgehalt, ausgezahlt in zwölf Monaten
- Tantieme, die sich prozentual berechnet anhand der zwei Zielbereiche: quantitative und qualitative Unternehmensziele.

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

GAG-Tantiemensystem

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG hat auf seiner Sitzung vom 14. Dezember 2015 einstimmig beschlossen, den Vertrag mit dem Vorstandsvorsitzenden Uwe Eichner mit Wirkung ab dem 1. Juni 2016 um weitere fünf Jahre bis zum 31. Mai 2021 zu verlängern. „Uwe Eichner hat in den vergangenen Jahren hervorragende Arbeit geleistet. Wir sind überzeugt, dass sich die GAG mit dem bestehenden Vorstandsteam weiterhin positiv entwickeln wird, um den Herausforderungen des Kölner Wohnungsmarkts zu begegnen“, kommentierte Jochen Ott, Vorsitzender des Aufsichtsrates, die Vertragsverlängerung.

Auf Grund der Veränderung der Zusammensetzung des Vorstandes beschloss der Aufsichtsrat am 16. Mai 2014, dass die Gehälter der Vorstandsmitglieder Kathrin Möller und Uwe Eichner ab dem 1. Juli 2014 angesichts der neuen Geschäftsverteilung im Vorstand um jeweils TEUR 50 brutto p.a. erhöht werden.

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

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

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

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind individualisiert in den nachfolgenden Tabellen dargestellt:

	Uwe Eichner			
	Vorstandsvorsitzender			
	Eintritt 01.02.2007			
	Zuwendungen in EUR		Zufluss in EUR	
	2014	2015	2014	2015
Festvergütung	201.800	226.800	201.800	226.800
Nebenleistungen	13.819	14.702	13.819	14.702
Sonstiges	12.000	12.000	12.000	12.000
Summe fixe Anteile	227.619	253.502	227.619	253.502
Einjährige variable Vergütung	27.774	27.774	23.089 *	18.653 **
Mehrjährige variable Vergütung	32.562	32.562	32.562	16.609
Sonstige Tantieme	9.000	0	9.000	9.000
Summe variable Anteile	69.336	60.336	64.651	35.262
Versorgungsaufwand	72.683	73.500	72.683	73.500
Gesamtvergütung	369.638	387.338	364.953	362.264

* Abzug von EUR 4.507,00 auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten gemäß Vorstandsvertrag

** Abzug von EUR 7.310,00 auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten gemäß Vorstandsvertrag

	Kathrin Möller			
	Vorstandsmitglied			
	Eintritt 01.01.2009			
	Zuwendungen in EUR		Zufluss in EUR	
	2014	2015	2014	2015
Festvergütung	195.000	220.000	195.000	220.000
Nebenleistungen	15.178	13.706	15.178	13.706
Summe fixe Anteile	210.178	233.706	210.178	233.706
Einjährige variable Vergütung	20.181	26.941	23.787 *	7.998 **
Mehrjährige variable Vergütung	31.566	32.064	31.531	34.588
Sonstige Tantieme	9.000	0	9.000	0
Summe variable Anteile	60.747	59.005	64.318	42.586
Versorgungsaufwand	81.520	85.432	81.520	85.432
Gesamtvergütung	352.445	378.143	356.016	361.724

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

** Abzug von EUR 19.966,00 auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten gemäß Vorstandsvertrag

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der früheren Mitglieder des Vorstandes

Für frühere Mitglieder des Vorstandes und deren Hinterbliebene sind neben den genannten Gesamtbezügen Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 7.343 (Vorjahr: TEUR 6.771) passiviert.

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:

Mitglied		2015	2014
		EUR	EUR
Jochen Ott	Vorsitzender	10.250,00	10.250,00
Kirsten Jahn	1. stellv. Vorsitzende, seit dem 29.05.2015	5.751,27	0,00
Barbara Moritz	1. stellv. Vorsitzende, bis zum 29.05.2015	3.167,00	6.375,00
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	9.523,10	7.625,00
Uwe Arentz		4.000,00	3.750,00
Dr. Eva Bürgermeister	seit dem 29.05.2015	2.083,00	0,00
Michael Evert	bis zum 29.05.2015	1.167,00	3.000,00
Michael Frenzel		4.000,00	4.000,00
Ursula Gärtner	seit dem 29.05.2015	2.333,00	0,00
Bernd Gräber		4.500,00	4.250,00
Ossi Helling	bis zum 29.05.2015	1.667,00	3.750,00
Helmut Jung	bis zum 02.09.2014	0,00	4.750,00
Niklas Kienitz		6.083,00	2.250,00
Karina Köbник		3.750,00	3.250,00
Elmar Lieser		4.000,00	3.750,00
Gisela Manderla	bis zum 29.05.2015	1.667,00	3.750,00
Dr. Franz-Georg Rips		6.250,00	5.500,00
Ralph Sterk	bis zum 29.05.2015	1.417,00	3.750,00
Michael Weisenstein	seit dem 29.05.2015	2.333,00	0,00
Thomas Welter	seit dem 29.05.2015	1.833,00	0,00
Michael Zimmermann		4.760,00	5.057,50
Gesamt		80.534,37	75.057,50

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.

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

Karina Köbник	
Darlehen per 31.12.2015	EUR 744,93
Ursprungsbetrag	EUR 14.000,00
Zinssatz	5%
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR 103,13
Laufzeit bis Juli 2016	

5.8 Offenlegung Konzernabschluss (§ 285 Nr. 14 HGB)

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

5.9 Gesamthonorar des Abschlussprüfers (§ 285 Nr. 17 HGB)

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

5.10 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott
Vorsitzender

Mitglied des Landtages NRW
Stellv. Vorsitzender im Aufsichtsrat Flughafen Köln/Bonn GmbH
Mitglied im Aufsichtsrat der GWG Rhein-Erft
Mitglied im Aufsichtsrat Häfen und Güterverkehr Köln AG
Mitglied im Aufsichtsrat der RheinCargo GmbH & Co. KG

Kirsten Jahn

seit dem 29.05.2015

1. stellv. Vorsitzende, Diplom-Geographin (freiberuflich)
Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates der Koelnmesse GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH
Mitglied des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues
und der Gemeindeentwicklung mbH
Mitglied des Aufsichtsrates KölnTourismus GmbH

Barbara Moritz

bis zum 29.05.2015

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

Martina Richter

2. stellv. Vorsitzende
Freigestellte Betriebsratsvorsitzende bei der GAG

Uwe Arentz

Leiter GAG-Kundencenter
Staatl. geprüfter Hochbautechniker

Dr. Eva Bürgermeister

seit dem 29.05.2015

Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum, Remscheid
Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Mitglied des Aufsichtsrates Akademie der Künste der Welt/Köln, gGmbH
Mitglied in der Veranstaltergemeinschaft Radio Köln e.V.

Michael Evert

bis zum 29.05.2015

Selbstständiger Rechtsanwalt
Mitglied im Aufsichtsrat der GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

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

Ursula Gärtner
Diplom-Volkswirtin, Abteilungsleiterin
Mitglied des Aufsichtsrates der Kliniken der Stadt Köln gGmbH
Verbandsmitglied des Zweckverbandes Sparkasse KölnBonn, Bonn
Mitglied des Aufsichtsrates KölnKongress GmbH

seit dem 29.05.2015

Bernd Gräber
Leiter GAG-Kundencenter

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

bis zum 29.05.2015

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

Karina Köbnik
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

Elmar Lieser
Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG

Gisela Manderla
Selbstständige Umweltberaterin
Mitglied des Bundestages

bis zum 29.05.2015

Dr. Franz-Georg Rips
Selbstständiger Rechtsanwalt
Aufsichtsratsvorsitzender der DMB-Rechtsschutz-Versicherung AG, Köln

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

bis zum 29.05.2015

Michael Weisenstein
Geschäftsführer der Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Köln
Mitglied des Aufsichtsrates der Kölner Verkehrs-Betriebe AG
Mitglied der Verbandsversammlung im Verkehrsverbund Rhein-Sieg GmbH, Köln

seit dem 29.05.2015

Thomas Welter
Immobilienunternehmer
Mitglied des Aufsichtsrates der SBK Sozial-Betriebe Köln gGmbH

seit dem 29.05.2015

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

5.11 Mitglieder des Vorstandes

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.13 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Köln, den 26. Februar 2016

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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, 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, den 26. Februar 2016

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2016)	EUR 8.153.657,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 6.000.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	<u>EUR 762.632,46</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>EUR 14.916.289,96</u>

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 422.460 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2016), die gemäß §§ 71b, 71d AktG nicht dividendenberechtigt sind.

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

Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, den 26. Februar 2016

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

Impressum

Herausgeber

GAG Immobilien AG

Josef-Lammerting-Allee 20–22, 50933 Köln, www.gag-koeln.de

Kontakt

Investor Relations: Markus Thiele, Telefon 0221/2011-125,

E-Mail markus.thiele@gag-koeln.de, und Martina Degen,

Telefon 0221/2011-771, E-Mail martina.degen@gag-koeln.de

Konzeption, Design und Produktion

vierviertel – Agentur für Kommunikationsdesign GmbH

Text und Redaktion

Jörg Fleischer (GAG Immobilien AG)

Fotos

Ralf Berndt, Jens Willebrand, Thilo Schmülgen, Costa Belibasakis,

Axel König, Anatoliy Stephanko, Klaudius Dziuk, GAG Immobilien AG

Lithografie

purpur GmbH

Druck

Broermann Druck + Medien GmbH



