

GAG Immobilien AG  
Geschäftsbericht 2017

# Engagement heute als Grundlage für morgen



# Erfolgreich in 2017



489 fertiggestellte Neubauwohnungen



> 3 Mio. qm Wohn-/Nutzfläche



222,7 Mio. EUR Investitionen



348,2 Mio. EUR Umsatz

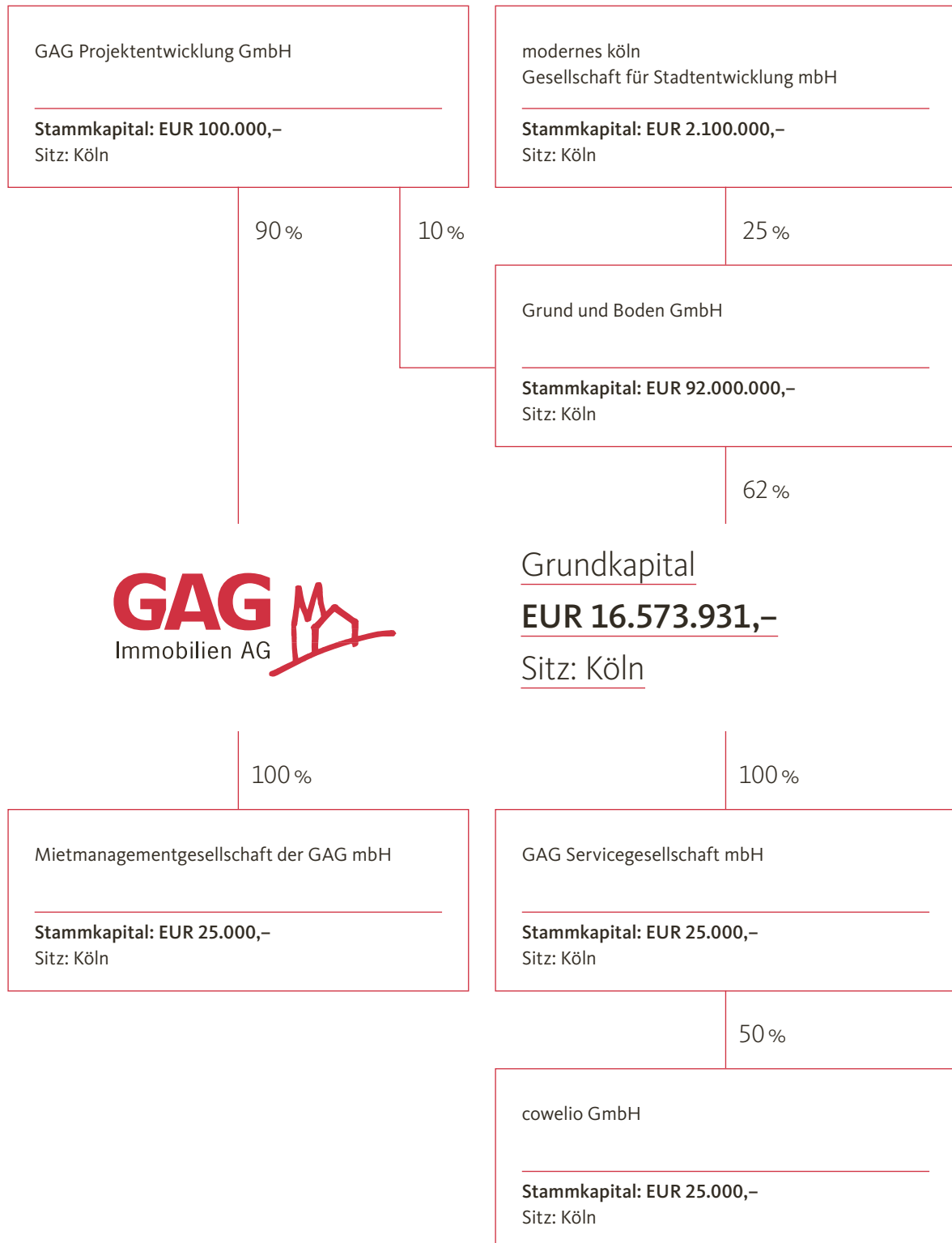


2,87 Mrd. EUR Bilanzsumme



692,9 Mio. EUR Eigenkapital

# Die Struktur des GAG-Konzerns



## Grundkapital

**EUR 16.573.931,-**

Sitz: Köln

# Kennzahlen

Kennzahlen des Konzerns		2017	2016	+/- in %
<b>Ergebnis und Rentabilität</b>				
Umsatz	TEUR	348.241	319.398	9,03
EBITDA	TEUR	144.696	160.303	-9,74
EBIT	TEUR	83.662	102.960	-18,74
Konzernergebnis vor Steuern	TEUR	47.268	65.580	-27,92
Konzernergebnis	TEUR	44.583	61.734	-27,78
EBITDA-Marge	%	41,55	50,19	-17,21
EBIT-Marge	%	24,02	32,24	-25,47
Eigenkapitalrendite vor Steuern	%	6,82	9,91	-31,18
Eigenkapitalrendite	%	6,43	9,33	-31,08
Zinsdeckung	%	16,05	17,08	-6,03
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>				
Eigenkapital	TEUR	692.878	661.768	4,70
Bilanzsumme	TEUR	2.865.541	2.721.412	5,30
Eigenkapitalquote	%	24,18	24,32	-0,58
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR	139.631	132.396	5,46
Free Cashflow	TEUR	-58.511	-17.415	235,98
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	43.692	43.530	0,37
Gewerbe (31.12.)	T m <sup>2</sup>	131	128	2,34
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	3.000	2.984	0,54
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,62	6,47	2,32
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	18,71	18,27	2,41
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m <sup>2</sup>	2,47	2,30	7,39
<b>Bestandsverkäufe (inkl. „Mieter werden Eigentümer“)</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	248	540	-54,07
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	17.244	39.502	-56,35
Erlöse	TEUR	14.996	41.448	-63,82
Erlöse	EUR/m <sup>2</sup>	870	1.049	-17,06
<b>Bauträgergeschäft</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	51	42	21,43
Erlöse	TEUR	28.583	9.570	198,57
<b>Investitionen</b>				
Neubau	TEUR	179.292	103.904	72,56
Modernisierung	TEUR	31.156	35.154	-11,37
Ankauf	TEUR	10.504	51.877	-79,75
Sonstiges	TEUR	1.715	580	195,69
<b>Fertigstellungen**/Bestandsübergänge*</b>				
*Neubau	Anzahl	489	352	38,92
**Modernisierung	Anzahl	424	429	-1,17
<b>Mitarbeiter</b>				
Gesamt	Anzahl	554	538	2,97

# Inhalt

Grußwort des Vorstands	04
Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden	10
Engagement für neues Wohnen – Bauen, Technik, Energie	14
Engagement für Mensch und Umwelt – Soziales Handeln	28
Engagement für das Arbeitsklima – Personal	38
Engagement für ein kraftvolles Unternehmen	44
GAG-Konzern	53
GAG Immobilien AG	113
Kooperationspartner der GAG	165

# Unser Jahr 2017

## JANUAR



26.01. Grundsteinlegung neue Hauptverwaltung

## FEBRUAR



01.02. Zehn Jahre Vorstandsarbeit Uwe Eichner

28.02. Fertigstellung Neubauprojekt Am Eltzhof in Porz-Wahn

06.03. Ankauf Rochusplatz in Bickendorf für Neubauprojekt

29.03. Eröffnung Quartierszentrum Chorweiler

31.03. Fertigstellung Modernisierung Heidelberger Straße in Buchforst

## MÄRZ



25.04. Kabarettist Jürgen Becker mit „Volksbegehren“ in der Kulturkirche Ost

## APRIL



## MAI



02.05. Beginn Neubauprojekt Stammheimer Ufer in Stammheim

19.05. Hauptversammlung

## JUNI



24.06. Hammer-Event auf dem Heumarkt

03.07. Beginn Modernisierung Ehrenfeld

17.07. Start des Joint Venture cowelio von GAG und RheinEnergie

29.07. Hammer-Event im Kölner Zoo

JULI



09./10.08. GAG-Mieterjubiläum auf Gut Leidenhausen

AUGUST



SEPTEMBER



08.09. GAG beim Festival CityLeaks

15.09. Grundsteinlegung Junkersdorfer Stadtgärten

23.09. Zehn Jahre Demenz-WG „Zum Rosengärtchen“

24.09. Finale GAG-Talentwettbewerb „Euer Song für Köln“

OKTOBER



09.10. NRW-Landespreis für Carlswerkquartier der GAG

12.10. Richtfest neue Hauptverwaltung

19.10. Eröffnung Integratives Wohnprojekt Sürther Feld

27.10. Eröffnung Ausstellung Harald Naegeli in der Kulturkirche Ost

NOVEMBER



07.11. Weltklimakonferenz zu Gast im GAG-Neubauprojekt am Eltzhof in Porz-Wahn

10.11. Festakt fünf Jahre Kulturkirche Ost

30.11. Fertigstellung Neubauprojekt Clouth-Gelände in Nippes

30.11. Fertigstellung Neubauprojekt Waldbadviertel in Ostheim





» Unser Engagement wird  
gespeist aus wirtschaftlich  
nachhaltigen Entscheidungen  
und unternehmerisch  
sinnvollem Handeln.«

Die GAG konnte 2017 erneut ihren Umsatz steigern. Er belief sich auf fast 350 Millionen Euro. Das Investitionsvolumen hat neue Höhen erreicht und betrug mehr als 220 Millionen Euro. Das alles führte am Ende des Jahres zu einem sehr guten Konzernergebnis von nahezu 45 Millionen Euro.

» Unser Engagement hat wieder Früchte getragen mit mehr als 900 Wohnungen, die wir neu errichtet oder nach Modernisierung fertig gestellt haben.«

Mit nahezu 44.000 Wohnungen ist der Wohnungsbestand der GAG so umfangreich wie nie zuvor. Und neben den mehr als 900 fertig gestellten Wohnungen waren Ende 2017 annähernd 1.500 Wohnungen im Bau, die demnächst dem Markt für preiswertes Wohnen zur Verfügung stehen.



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

das vergangene Geschäftsjahr war erneut an vielzähligen Stellen im Unternehmen von großem Engagement gekennzeichnet: Engagement jeder einzelnen Mitarbeiterin und jedes einzelnen Mitarbeiters und Engagement für das große gemeinsame Ziel, den dringend benötigten Wohnraum für die Menschen in dieser Stadt zu schaffen. Und der Blick auf die Zahlen zeigt uns, dass dieses Engagement wieder Früchte getragen hat: Mehr als 900 Wohnungen waren es, die wir in 2017 neu errichtet oder nach Modernisierung fertig gestellt haben. Damit haben wir nicht nur bestandsverbessernde Maßnahmen in Höhe von mehr als einer Viertelmilliarde Euro durchgeführt, sondern auch das gute Ergebnis des Vorjahres noch einmal steigern können.

Doch es sind nicht die Zahlen allein, die unser Engagement belegen und unser Handeln motivieren. „Wer etwas Großes leisten will, muss tief eindringen, scharf unterscheiden, vielseitig verbinden und standhaft beharren“, hat Friedrich von Schiller schon 1795 formuliert. Wir sind tief eingedrungen, zum Beispiel in neue Themenwelten der Energiedienstleistungen, was uns zu „cowelio“, einem Joint Venture mit der RheinEnergie AG, geführt hat. Wir haben scharf unterschieden und nüchtern kalkuliert, um unser Engagement bei den zahlreichen Bauvorhaben auf einem soliden Fundament zu gründen. Wir haben dieses Engagement vielseitig verbunden, mit eigenen Kräften und sinnvollen Kooperationen gebündelt, um nicht nur neue Wohnungen zu errichten, sondern funktionierende Quartiere und Nachbarschaften zu schaffen. Und wir haben standhaft unseren eingeschlagenen Kurs verfolgt, den Menschen in Köln ein angemessenes Zuhause zu fairen Bedingungen zu bieten. In Chorweiler genauso wie in Ostheim oder Nippes.

„Engagement heute als Grundlage für morgen“ – mit dem Titel unseres aktuellen Geschäftsberichts verdeutlichen wir noch einmal den nachhaltigen Kern unseres Handelns. Denn Engagement darf kein Selbstzweck für kurzfristige Effekte sein, sondern muss zielgerichtet wirken und langfristig erkennbar bleiben. Wir haben uns daher im vergangenen Jahr wieder mit den Fragen von heute beschäftigt und Antworten gefunden, die auch morgen noch gültig sind.

Engagement braucht aber immer auch einen An Schub. Dieser Schub und der lange Atem, um langfristig und erfolgreich die Früchte engagierten Handelns zu ernten, werden gespeist aus unternehmerisch sinnvollen Entscheidungen und wirtschaftlich notwendigem Handeln. Oder, um bei Schiller zu bleiben: Wir haben wieder einmal Großes geleistet! Mit nahezu 44.000 Wohnungen und mit mehr als drei Millionen Quadratmetern vermieteter Fläche zum Jahresende war der Bestand der GAG Immobilien AG noch nie so umfangreich. Erneut haben wir unseren Umsatz gesteigert, und zwar auf fast 350 Millionen Euro. Das angekündigte hohe Investitionsvolumen wurde beibehalten und verstärkt – auf mehr als 220 Millionen Euro. Und als Resultat dieses wirtschaftlichen Engagements verzeichnen wir ein erfreuliches Konzernergebnis von nahezu 45 Millionen Euro.

Mit unserem gegenwärtigen Engagement haben wir erneut die Grundlage geschaffen, um auch zukünftig erfolgreich zu handeln und Großes zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen



Uwe Eichner



Kathrin Möller





» Das Engagement der  
GAG muss gestärkt und  
unterstützt werden durch  
engagiertes Handeln von  
Stadt, Land und Bund.«

Stabile Nachbarschaften in den Siedlungen und Quartieren der GAG sichern das Zusammenleben in der Millionenmetropole Köln. Dabei orientiert sich die GAG mit Kreativität, Beharrlichkeit und viel Engagement an den Ansprüchen und Bedürfnissen der Menschen, die dort leben.





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

die GAG blickt auf ein positives Geschäftsjahr zurück, in dem sich viele Kennzahlen positiv entwickelt haben und ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet worden ist. Positive Zahlen allein drücken das Engagement, das dahintersteht, aber nur zum Teil aus. Erneut hat die GAG ihren satzungsgemäßen Auftrag, breite Schichten der Kölner Bevölkerung mit Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen, erfüllt. Die eigene Wohnung, in der man sich wohlfühlt, in der man zu Hause ist, bleibt ein zentraler Punkt der Daseinsvorsorge in dieser Stadt. Daher ist das Thema „Wohnen“ eines der wesentlichen Zukunftsthemen überhaupt, das mit Engagement, Ideenreichtum und Kompetenz angegangen werden muss.

Die GAG verfügt über Ideenreichtum und Kompetenz und legt mehr als das notwendige Engagement für dieses Thema an den Tag. Allerdings ist sie dabei auch auf die Hilfe von Stadt, Land und Bund angewiesen. Der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen wird angesichts steigender Preise vor allem bei den Grundstücken und hoher Standards bei der Energieeffizienz immer schwieriger, auch für Unternehmen wie die GAG. Hier kommt der Stadt eine besondere Verantwortung zu, die die vorhandenen Flächenressourcen sinnvoll einsetzen und eigene Grundstücke mit Bedacht veräußern muss. Das Kooperative Baulandmodell und die Konzeptvergabe sind sicherlich geeignete Werkzeuge, um den öffentlich geförderten Wohnungsbau voranzubringen. Doch noch immer haben finanzstarke Investoren die besseren Karten beim Kauf von Grundstücken für hochpreisigen Miet- und Eigentumswohnungsbau. Mehr Engagement auf Seiten der Stadt bei Vergabe und Planung wäre hier wünschenswert, wenn bezahlbarer Wohnungsbau ausreichend entstehen soll.

Gutes und preiswertes Wohnen haben bei der GAG eine mehr als 100-jährige Tradition, und das soll auch in Zukunft so bleiben. Die notwendigen Voraussetzungen dafür – Kreativität, Beharrlichkeit und viel Engagement – hat sie. Das bietet Vorteile für die positive individuelle Entwicklung der Menschen, die bei der GAG wohnen, aber auch für die weitere Entwicklung der Stadt. Stabile Nachbarschaften in stabilen Quartieren werden vom Sozialmanagement gefördert und unterstützt und sichern das Zusammenleben in der Millionenmetropole Köln. Und die erhält durch die traditionell rege Bautätigkeit der GAG immer wieder neue Impulse – nicht nur für die Stadtentwicklung, sondern auch für die Wirtschaft. Als wichtiger Auftraggeber ist die GAG ein verlässlicher Partner des Mittelstands und sichert zahlreiche Arbeitsplätze.

Das Engagement der GAG orientiert sich aber nicht nur an den Erfordernissen des Marktes. Dieses Engagement orientiert sich vor allem an den Ansprüchen und Bedürfnissen der Menschen. Auch auf diesem Gebiet ist die GAG sehr gut aufgestellt. Nicht nur quantitativ, auch qualitativ ist sie mit diesem nachhaltigen Engagement die Nummer eins auf dem Kölner Wohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen



Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

---

Der Aufsichtsrat  
der GAG  
per 31.12.2017

Jochen Ott  
Kirsten Jahn  
Martina Richter  
Dr. Eva Bürgermeister  
Michael Frenzel  
Ursula Gärtner  
Niklas Kienitz  
Harald Knopp  
Karina Köbник  
Antonio Mossuto  
Dr. Franz-Georg Rips  
Brigitte Scholz  
Andreas Schubring  
Michael Weisenstein  
Thomas Welter

---



» Mit den Wohnungen,  
die wir bauen, schaffen wir  
das dringend benötigte  
neue Zuhause für sehr viele  
Menschen in dieser Stadt. «

Annika Jansen aus der Abteilung Bautechnik ist eine von zahlreichen Expertinnen und Experten, die auf unseren Baustellen für einen reibungslosen Ablauf sorgen. Die Koordination der komplexen und umfangreichen Vorgänge ist eine große Herausforderung, die unsere Beschäftigten mit viel Engagement meistern.



1



Neubauwohnungen haben wir 2017 in der ganzen Stadt fertig gestellt.

#### Das Waldbadviertel ist fertig

Jahrelang war es unser größtes Bauvorhaben: das Waldbadviertel in Köln-Ostheim. Nach dem ersten Spatenstich im Oktober 2012 entstand auf der brach liegenden Freifläche am Rande des Stadtteils ein gänzlich neues Quartier. Nach fünf Jahren, Ende 2017, war es dann so weit: Das Waldbadviertel wurde fertig gestellt. Umgeben von Wald und dem namengebenden Naturfreibad in Vingst entstanden dort rund 550 moderne Wohnungen, 240 von einem Bauträger errichtete Einfamilienhäuser, eine Kindertagesstätte, Sonderwohnformen wie die Soziale Vielfalt, ein Mehrgenerationenwohnprojekt und Wohngemeinschaften für Menschen mit Handicap sowie offene Spiel- und Erholungsflächen. Ergänzt wird diese Mischung durch Gewerbeflächen am Quartierszugang. In der Sozialen Vielfalt bieten wir neben klassischen Wohnungen noch Platz für zwei Wohngemeinschaften mit einem Gemeinschaftsraum sowie Wohnungen für Studierende, Seniorinnen und Senioren und für Menschen mit Betreuungsbedarf. Um die Betreuung für die Bewohner zu ermöglichen, wurden Büroräume und Räume für die Beratungsarbeit der Träger eingeplant.

#### Wohnen auf dem Butzweilerhof

Unser neues „größtes Bauvorhaben“ wird auf der linken Rheinseite im Kölner Westen realisiert. Mehr als 400 neue Mietwohnungen, über 250 davon öffentlich gefördert, entstehen auf dem ehemaligen Gelände des historischen Flughafens Butzweilerhof in Köln-Ossendorf. Drei Baufelder haben wir dort erworben, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem nördlich angrenzenden Gewerbestandort liegen. Im Süden schließt sich das ehemalige Rollfeld des Flughafens an, das zukünftig als Freifläche gestaltet werden soll. Die beiden westlich angrenzenden Baufelder werden ebenfalls mit Wohngebäuden bebaut. Für die drei Baufelder haben wir drei unterschiedliche Architekturbüros mit der Planung beauftragt. So schaffen wir eine abwechslungsreiche Bebauung mit einer durchgängig erkennbaren Architektursprache. Geplante Tiefgaragen bieten genügend Stellplätze, und als Abgrenzung zum benachbarten Gewerbegebiet wird eine begrünte Lärmschutzwand errichtet. Unsere ersten Wohnungen auf dem Butzweilerhof wurden in 2017 fertig gestellt, die gesamte Bebauung wird im Frühjahr 2019 abgeschlossen sein.

- 1 Weitläufige Grünflächen prägen das Waldbadviertel in Köln-Ostheim.
- 2 Auf dem Butzweilerhof in Köln-Ossendorf entstehen mehr als 400 neue Wohnungen.
- 3 Flugszenen an den Balkonen erinnern an die frühere Nutzung des Butzweilerhofes als Flughafen.





1

### Eltzhof: Wohnen neben dem Schloss

Ebenfalls ein neues Quartier in traditionsreicher Umgebung haben wir im rechtsrheinischen Süden in Porz-Wahn fertig gestellt. Gemeinsam mit der Freiherr von Eltz'schen Verwaltung haben wir eine Freifläche in unmittelbarer Nähe zum historischen Schloss Wahn und zum früheren Gutshof errichtet. „Wohnen am Eltzhof“, unter diesem Titel sind rund 85 neue Wohnungen entstanden, öffentlich gefördert und freifinanziert und zu einem großen Teil barrierefrei. Gemeinsam mit unseren bereits zuvor fertig gestellten

Eigentumswohnungen am Eltzhof bieten wir nun vielfältige Wohnmöglichkeiten in attraktiver Lage. Die naturnahe Umgebung mit vielen Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten einerseits, die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung andererseits machen das neue Quartier zu einem begehrten Wohnviertel. Und auch an diesem Standort bieten wir den Mieterinnen und Mietern mit Veedel Energie eine preisgünstige Alternative für die Stromversorgung. Der Mieterstrom wird, wie die Wärme, durch ein Blockheizkraftwerk produziert.

**Neu und abwechslungsreich:  
das Clouth-Gelände**

Ein ganz neues Quartier entsteht derzeit auf der früheren Industriebrache des Clouth-Geländes. Die ehemalige Produktionsfläche der Gummiwerke in Köln-Nippes wurde von der moderne Stadt GmbH erworben, um den Standort überwiegend für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Neben mehreren anderen Akteuren realisieren wir öffentlich geförderten und bezahlbaren freifinanzierten Wohnungsbau in dem neuen Quartier. Das erste Projekt wurde im vergangenen Jahr nach den Entwürfen des Architekturbüros ASTOC fertig gestellt. Diese Planung sah eine kompakte, dem Straßenverlauf entsprechende L-förmige Blockrandbebauung mit vier Vollgeschossen vor. Aufgrund seiner Lochfassade mit einer Kombination von Ziegel- und Putzoberflächen fügt sich die Bebauung in die Struktur und Atmosphäre des Clouth-Geländes ein. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme, die Stellplätze sind in Tiefgaragen untergebracht. 70 öffentlich geförderte und 30 freifinanzierte Wohnungen ermöglichen jetzt bezahlbares Wohnen in einem städtebaulich abwechslungsreichen Quartier. Im kommenden Jahr beginnen wir mit den Bauarbeiten auf einem weiteren Grundstück des Clouth-Geländes.



Mio. EUR haben wir 2017 investiert, um Wohnungen zu bauen, zu modernisieren oder anzukaufen.

- 1 Ein neues Quartier ist im Schatten des Wahner Schlosses am Eltzhof entstanden.
- 2 Auf dem Clouth-Gelände bieten wir jetzt neue Wohnungen im beliebten Stadtteil Köln-Nippes.





### Tradition fortschreiben am Häuschensweg

In unmittelbarer Nachbarschaft unserer traditionsreichen und denkmalgeschützten Rosenhofsiedlung in Köln-Bickendorf haben die Bauarbeiten auf einem für lange Zeit gewerblich genutzten Grundstück begonnen. Dadurch wird die historische Siedlung weiterentwickelt und eine städtebauliche Lücke im Quartier geschlossen. Auf dem etwa 13.400 m<sup>2</sup> großen Areal sind rund 195 Wohnungen, öffentlich gefördert und freifinanziert, eine viergruppige Kindertagesstätte, ein öffentlicher Spielplatz und eine Tiefgarage mit 151 Stellplätzen geplant. Der bei einer Mehrfachbeauftragung für die Bebauung ausgewählte städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Lorenzen aus Kopenhagen wird in die Ausführung gehen. Dieser Entwurf mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Satteldach spiegelt den städtebaulichen Charakter der Rosenhofsiedlung gut wider. Der Großteil der vorhandenen Bäume im Planungsbereich kann bei diesem Konzept erhalten bleiben. Die Neubauten gruppieren sich um einen zentralen Platz, der als Quartiersmitte einen multifunktionalen öffentlichen Raum darstellt. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 vorgesehen.

### Spielplätze und mehr in den Vitalisgärten

In direkter Nachbarschaft zu unserer derzeitigen Hauptverwaltung an der Josef-Lammerting-Allee errichten wir mehr als 100 neue Wohnungen auf einer ehemaligen Gewerbefläche. Die Vitalisgärten in Köln-Müngersdorf liegen zwischen dem Technologiepark Müngersdorf und der benachbarten Wohnbebauung an der Vitalisstraße. Der Bebauungsplanentwurf für das Neubaugebiet sieht an den Rändern drei Vollgeschosse, im Westen zur Vitalisstraße zwei Vollgeschosse vor. Alle Gebäude erhalten jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss. Kinderspielplätze im Innenbereich ergänzen die Freiflächen, Stellplätze werden in einer Tiefgarage zur Verfügung stehen. Anfang 2017 begannen die Bauarbeiten, die Fertigstellung ist für den Herbst 2018 vorgesehen. 81 öffentlich geförderte und 28 freifinanzierte Wohnungen in unterschiedlichen Größen und für unterschiedliche Zielgruppen bereichern dann den Kölner Wohnungsmarkt.







3

- 1 Der Häuschensweg in Köln-Bickendorf ergänzt und bereichert die dortige historische Rosenhofsiedlung.
- 2 Mit den Vitalisgärten in Köln-Müngersdorf entsteht neuer Wohnraum im Kölner Westen.
- 3 Wohnen mit Rheinblick können die künftigen Mieterinnen und Mieter am Stammheimer Ufer in Köln-Stammheim genießen.

### Rheinblick am Stammheimer Ufer

Als Ergänzung und Fortführung der neuen Bebauung in Köln-Stammheim wurde das Grundstück am Stammheimer Ufer mit dem ehemaligen Sportplatz angekauft, nachdem die Stadt Köln im Rahmen der Regionale 2010 den Wettbewerb „Wohnen am Strom“ durchgeführt hatte. Das Grundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft unserer Bestände in der Siedlung Stammheim und wird über diese erschlossen. Die Neubauten entstehen unmittelbar am Rhein, direkt hinter der Hochwasserschutzmauer. Vorgesehen sind drei Gebäude, die in das Bestandsgrundstück hineinragen, und ein weiteres, das an ein Bestandsgebäude angebaut wird. Die Bebauung ist drei- und viergeschossig konzipiert, wobei

die dem Rhein zugewandten Gebäudeteile mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss errichtet werden. Aufgrund der Nähe zum Fluss wird das gesamte Untergeschoss als weiße Wanne ausgeführt. Die Häuser erhalten eine Tiefgarage, die zudem durch spezielle Maßnahmen gegen Auftrieb gesichert ist. Zusätzlich werden, aufgrund des hohen Parkdrucks im Stadtteil, weitere oberirdische Stellplätze im Innenhof und entlang der Zufahrtsstraße errichtet. Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant und erhalten Terrassen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen. Im Mai vergangenen Jahres wurde mit den Bauarbeiten für die mehr als 100 Wohnungen, öffentlich gefördert und freifinanziert, begonnen.



- 1 An der Alpenerstraße in Köln-Ehrenfeld werden die rund 90 Jahre alten Gebäude modernisiert.
- 2 Auf den neuesten Stand gebracht werden auch die Gebäude an der Siegstraße in Köln-Rodenkirchen.



### Frischzellenkur an der Alpenerstraße

Zu unserem historischen Erbe gehören auch drei Wohnblöcke in Köln-Ehrenfeld, an der Alpenerstraße, der Borsigstraße, der Marienstraße und der Subbelrather Straße. 1927 wurden die drei Blöcke mit insgesamt 314 Wohnungen, jeweils geplant von unterschiedlichen Architektenteams, für Arbeiter der umliegenden Industriebetriebe und deren Familien errichtet. Nach 90 Jahren waren umfangreiche Modernisierungen notwendig, mit denen wir im vergangenen Jahr begonnen haben. Grundlegende Neuerung für die 64 Wohnungen des ersten Bauabschnitts ist der erstmalige Einbau einer Heizungsanlage, mit der sich die Wohnungen dann komfortabel und energieeffizient beheizen lassen. Darüber hinaus werden die Badezimmer vollständig erneuert, eine kontrollierte Wohnraumlüftung installiert, die Dächer ausgebessert, Speicherböden und Kellerdecken gedämmt sowie die vorhandenen Kunststofffenster gegen denkmalgerechte Holz-Sprossenfenster ausgetauscht. Aufgrund des Denkmalschutzes können nur die Giebelseiten der Gebäude gedämmt werden. Die übrigen Außenfassaden, die bereits in den 1980er Jahren mit einem Wärmedämmputz versehen wurden, werden stattdessen saniert und gereinigt, die schadhaften Stellen instand gesetzt. Mit diesen und weiteren Maßnahmen bekommen die Mieterinnen und Mieter einen zeitgemäßen Wohnkomfort im traditionsreichen Umfeld.

### Modernisierung im Kölner Süden

Die in die Jahre gekommenen, dreigeschossigen Gebäude an der Mainstraße und der Siegstraße sind Teil einer größeren Siedlung, die im Kölner Süden, in Köln-Rodenkirchen, errichtet wurde und nun einer umfangreichen Modernisierung unterzogen wird. Das Konzept sieht die energetische Sanierung der Gebäudehülle, den Austausch der Fenster einschließlich Rollläden, die Sanierung der vorhandenen Balkone und Treppenhäuser sowie die Erneuerung der Dacheindeckung, der Elektrosteigleitungen und der Heizkörper und den Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung vor. Darüber hinaus ist eine komplett neue Gestaltung der Außenanlagen vorgesehen, inklusive einer Neugestaltung der Hauseingänge und der Schaffung von barrierefreien Hauszugängen. Dadurch wird auch das Wohnumfeld für die Bewohnerinnen und Bewohner der 93 Wohnungen deutlich aufgewertet. Voraussichtlich im Spätherbst 2019 soll die Modernisierung abgeschlossen sein.

---

### Landespreis für das Carlswerkquartier

Und auch einen Preis haben wir im vergangenen Jahr gewonnen: Unser Carlswerkquartier in Köln-Buchheim wurde mit dem „NRW Landespreis 2017 für Architektur, Wohnungs- und Städtebau“ ausgezeichnet. Nach dem Deutschen Bauherrenpreis und dem Kölner Immobilienpreis ist dies bereits die dritte Auszeichnung für das neue Quartier. Der Landespreis stand 2017 unter dem Motto „Gutes Bauen im öffentlich geförderten Wohnungsbau“. 54 Beiträge aus ganz Nordrhein-Westfalen wurden für den Wettbewerb eingereicht.





- 1 In Köln-Chorweiler werden rund 1.200 Wohnungen instand gesetzt.
- 2 An der Barcelona-Allee in Köln-Kalk sind die Arbeiten schon weit fortgeschritten.

### Chorweiler

Im Kölner Norden wurden nach der Übernahme der rund 1.200 Wohnungen im Stadtteil Köln-Chorweiler weitere vorbereitende Maßnahmen durchgeführt, um die Bestände instand zu setzen, das Wohnumfeld aufzuwerten und die Lebensbedingungen der Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern. Nach der Übernahme haben wir zunächst die sicherheitsrelevanten Arbeiten in Angriff genommen: Brandmelder wurden repariert oder nachgerüstet, rund 130 Feuerschutztüren überprüft und größtenteils erneuert, und jeweils 1.000 Sicherheitsleuchten und Notausgangsschilder müssen kontrolliert und im Zuge der Instandsetzungsarbeiten vielfach ausgetauscht werden. Außerdem wird das Wohnumfeld regelmäßig aufgeräumt und Sperrmüll

beseitigt. Darüber hinaus wurden die notwendigen Vorbereitungen getroffen, um in den einzelnen Wohnungen zu arbeiten. Dabei werden in den insgesamt rund 6,6 Kilometer langen Versorgungsschächten die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Heizleitungen erneuert. Damit wurde dann Ende 2017 in der Osloer Straße begonnen, wo auch das Tiefgaragendach wieder so hergerichtet wurde, damit das Sozialmanagement dieses Dach zeitweise für Projekte wie den GartenClub nutzen kann. Und mit dem neuen Quartierszentrum an der Florenzer Straße haben die Mieterinnen und Mieter nun eine zentrale Anlaufstelle, wo ihnen alle Fragen rund ums Wohnen bei der GAG in Chorweiler beantwortet werden.

### Hauptverwaltung nimmt Gestalt an

Mehr als pünktlich verlaufen die Arbeiten an unserer neuen Hauptverwaltung in Köln-Kalk. Nach der Grundsteinlegung zu Beginn des vergangenen Jahres wurde bereits im August das Richtfest gefeiert. Und kurz darauf waren die Fassade fertig gestellt und die Dächer abgedichtet, so dass mit dem Innenausbau begonnen werden konnte. Entworfen hat den Neubau auf dem rund 15.000 m<sup>2</sup> großen Areal auf dem früheren Gelände der Chemischen Fabrik Kalk (CFK) das Kölner Architekturbüro JSWD, das sich in einer Mehrfachbeauftragung durchsetzen konnte. Die Bauarbeiten führt das Unternehmen nessler bau gmbh als Generalunternehmer aus. Zwischen Odysseum und Kalker Bürgerpark entsteht ein fünf- bis sechsgeschossiges Verwaltungsgebäude mit einer Bürofläche von rund 12.400 m<sup>2</sup>.

Dort werden nicht nur die Angestellten aus unserer derzeitigen Zentrale im Technologiepark Müngersdorf arbeiten, sondern auch andere Unternehmen, die dort Büros anmieten können. Der Bau der benachbarten Wohngebäude, die von den Architekturbüros ASTOC und Molestina geplant werden, ist ebenfalls weit fortgeschritten. Bis zum Sommer 2019 entstehen neben der neuen Hauptverwaltung 159 Wohnungen, ein Drittel davon öffentlich gefördert. Zur Wohnbebauung gehören ein großer, öffentlicher Spielplatz sowie weitere Kleinkinderspielplätze. Über das Wegesystem ist das neue Quartier an den Kalker Bürgerpark angeschlossen, zwei Tiefgaragen für unsere Beschäftigten sowie für die Mieterinnen und Mieter komplettieren das Bauvorhaben.



m<sup>2</sup> Bürofläche bietet die neue Hauptverwaltung in Köln-Kalk.

2





- 1 Mit modernen Blockheizkraftwerken wird nicht nur Wärme, sondern auch Strom erzeugt.
- 2 Im Rahmen der Weltklimakonferenz besuchte eine internationale Delegation ein Mieterstromprojekt in unserem Neubauprojekt am Eltzhof.

### Veedel Energie im Aufwind

Nach dem Start unseres Pilotprojektes Veedel Energie im April 2016 haben wir dieses Mieterstromangebot im vergangenen Jahr weiter ausgebaut. Bei mehreren Neubauprojekten wurden moderne Blockheizkraftwerke installiert, die, unterstützt von effizienten Gasbrennwertkesseln, die Wohnungen mit Heizwärme und mit Strom versorgen. Durch die hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung der Systeme mit einem Wirkungsgrad von bis zu 95 Prozent geht kaum Energie verloren. Der Strom kommt durch kurze Transportwege nahezu verlustfrei beim Mieter an. Wird einmal mehr Strom benötigt, als vor Ort produziert werden kann, wird ausschließlich zertifizierter Ökostrom zugekauft. Für die Mieterinnen und Mieter ist Veedel Energie eine preiswerte Alternative bei der Stromversorgung und mittlerweile in fast 450 Wohnungen an sieben Standorten erhältlich. Dreiviertel der Mieterinnen und Mieter in diesen Wohnungen haben sich für Veedel Energie entschieden und beziehen lokal erzeugten Strom der GAG Servicegesellschaft mbH. Die umweltfreundliche Art der Energieerzeugung ist im vergangenen Jahr auch in den Blickpunkt der Weltöffentlichkeit geraten: Im Rahmen der 23. Weltklimakonferenz in Bonn waren klimaschonende Wohnkonzepte ein thematischer Schwerpunkt. Dazu besuchte eine internationale Delegation die Anlage im Eltzhof in Porz-Wahn.

**veedel  
energ<sup>ie</sup>**  
Ökologisch. Günstig. Lokal.



# Neue Gesellschaft für die Energiewende: cowelio

Energiewende, Marktliberalisierung, Digitalisierung – diese Entwicklungen und unsere eigenen Erfahrungen bei Veedel Energie haben uns dazu bewogen, die ehemals getrennten Geschäftsfelder der Energiebranche und der Immobilienwirtschaft enger in Berührung zu bringen. Dafür haben wir gemeinsam mit der RheinEnergie AG unsere jeweiligen Kompetenzen gebündelt und zusammen eine neue Gesellschaft gegründet: cowelio. Ziel von cowelio ist es, die Unabhängigkeit und Gestaltungsfreiheit auch anderer Wohnungsgesellschaften zu stärken und diesen die Teilhabe an den komplexen, aber auch lohnenden oder notwendigen Aspekten der Energiewende zu ermöglichen.

So profitieren auch die Mieter und Nutzer der Immobilien: durch leistungsfähige Angebote bis hin zu Mieterstromkonzepten. Darüber hinaus wird die Gesellschaft auch Wohnverwaltungsdienste anbieten. Nicht jedes Wohnungsunternehmen hat alleine die Chance, sich die Möglichkeiten von Digitalisierung und Marktliberalisierung zu erschließen. Dies gilt zum Beispiel, wenn es um ganzheitliche Energieeffizienzkonzepte,

Kombinationen aus zentraler und dezentraler Strom- wie Wärmeversorgung oder das Entwickeln wirtschaftlich sinnvoller Contractinglösungen sowie digitaler Dienstleistungen geht. Da setzt cowelio an, indem sie wohnungswirtschaftlichen Partnern den Zugang zu genau diesen Services und zu den Kostenvorteilen von Massenprozessen sowie den Aufbau einer eigenen digitalen Infrastruktur ermöglicht.



» Wir engagieren uns mit vielen Projekten für Nachbarschaften und ein friedliches Zusammenleben in unseren Siedlungen und Quartieren.«

Wolfgang Kettmus kümmert sich als stellvertretender Leiter der Abteilung Sozialmanagement mit seinem Team um zahlreiche Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Ob Hausaufgabenhilfe, Umweltbildung, Kooperationen mit Sportvereinen oder Kunst und Kultur – mit viel Engagement sorgen wir dafür, dass Wohnen bei der GAG mehr ist als nur ein Dach über dem Kopf.







- 1 Kunst, Musik, Kino, Lesungen und vieles mehr gehören zum Programm in der Kulturkirche Ost.
- 2 Nisthilfen für Vögel werden in einer Kooperation mit dem NABU schon bei der Planung von Neubauprojekten berücksichtigt.
- 3 Die Gestaltung von Durchgängen an der Stockholmer Allee war eines von zahlreichen sozialen Projekten in Chorweiler.

### Fünf Jahre Kulturkirche Ost in Köln-Buchforst

Vielfalt ist auch das passende Stichwort für unser Engagement im kulturellen Bereich mit der Kulturkirche Ost in Köln-Buchforst. Seit der Wiedereröffnung der denkmalgeschützten Auferstehungskirche nach umfangreicher Modernisierung Ende 2012 haben wir einen besonderen kulturellen Treffpunkt geschaffen. Mit Ausstellungen, Lesungen, Konzerten, Diskussionsabenden und Kinovorführungen wurde dort ein Kunst-Raum etabliert, der mittlerweile weit über die Grenzen des Stadtteils hinaus bekannt und beliebt ist. Zum fünften Geburtstag der Kulturkirche Ost haben wir in einer umfangreichen Dokumentation noch einmal die zahlreichen Höhepunkte und Veranstaltungen der vergangenen Jahre Revue passieren lassen. Kunst von Christo und Klaus Staeck, Kabarett mit Jürgen Becker und Konrad Beikircher, Musik von Don Alder oder Cat Ballou – auch viele bekannte Namen der Kunst- und Kulturszene konnten in der Kulturkirche Ost bereits erlebt werden. Ein engagiertes Team aus unserem Unternehmen stellt die Veranstaltungen zusammen, hält den Kontakt zu Künstlerinnen und Künstlern und bringt den Ort denjenigen nahe, für die er gedacht ist: den Menschen vor Ort im Quartier und in ganz Köln. Nach nunmehr fünf Jahren können wir auf eine beeindruckende Zahl von über 150 Veranstaltungen zurückblicken. Die vielen unterschiedlichen Termine und kulturellen Events, die Highlights und Geheimtipps, die etablierte Kunst und ambitionierte Nachwuchsarbeiten bewerben wir auch regelmäßig in den sozialen Medien und mit einer eigenen Internetseite [www.kulturkirche-ost.de](http://www.kulturkirche-ost.de).



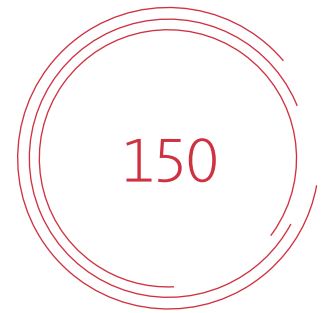
### Mit dem NABU für noch mehr Umweltschutz

Für ein nachhaltig denkendes Unternehmen gehört selbstverständlich auch der Umweltschutz zu den Aspekten, die berücksichtigt werden. Aus diesem Grund haben wir eine Kooperation mit der NABU-Naturschutzstation Leverkusen-Köln vereinbart, um den Gedanken des Umweltschutzes bei Bauvorhaben und Modernisierungen noch stärker zu beachten. Durch die Zusammenarbeit sollen die Integration von beispielsweise Nisthilfen oder die ökologische Aufwertung der Außenanlagen regelmäßig schon in der Planungsphase berücksichtigt werden. Auch Rückzugsmöglichkeiten für Fledermäuse können so frühzeitig beim Bau der Häuser integriert werden. Umgesetzt wurde und wird die Kooperation bereits bei den Neubauprojekten an der Danziger Straße in Porz-Urbach, an der Bergisch Gladbacher Straße in Köln-Dellbrück und an der Nibelungenstraße in Köln-Mauenheim. Auch in der Kannebäckersiedlung in Köln-Humboldt-Gremberg werden gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern Nisthilfen für Vögel gebastelt und anschließend aufgestellt. Durch diese Maßnahmen schaffen wir Lebensräume für Tiere und stärken die Artenvielfalt in der Stadt.

### Maßnahmenbündel Chorweiler

Köln-Chorweiler steht bei uns seit längerem im Fokus. Nach der Übernahme der rund 1.200 ehemals zwangsverwalteten Wohnungen im Jahr 2016 haben wir es uns nicht nur zur Aufgabe gemacht, den baulichen Zustand der Gebäude zu verbessern und das Erscheinungsbild des Quartiers aufzuwerten, sondern auch die Lebenssituation der Menschen dort zu berücksichtigen. Dabei geht es nicht darum, bestehende Vorurteile gegen den Stadtteil zu bestärken, sondern gegen die soziale Schieflage vor Ort anzugehen. Denn den Bewohnerinnen und Bewohnern und den zahlreichen Akteuren vor Ort ist bewusst, dass es in Chorweiler eine ganze Reihe von Problemen gibt. Mit dem ganzheitlichen Ansatz, technische und soziale Belange gleichermaßen einzubeziehen und anzugehen, haben wir bewusst einen neuen Weg bei der Quartiersentwicklung gewählt. Gemeinsam mit Institutionen, Vereinen, Einrichtungen und Kooperationspartnern haben wir schon gleich nach der Übernahme der Wohnungen ein ganzes Bündel von Maßnahmen initiiert und unterstützt. Maßnahmen, von denen Kinder, Jugendliche, Erwachsene und ältere Menschen gleichermaßen profitieren, Maßnahmen, die sowohl das äußere

Erscheinungsbild im Stadtteil als auch das nachbarschaftliche Gefüge der Menschen untereinander positiv beeinflussen. Das reicht von Mitmach-Kunstaktionen zur Verschönerung von Durchgängen und Treppenhäusern über ein Fußballangebot mit KIDSmiling e. V. bis hin zu einem Garten-Club zum regelmäßigen Gärtnern auf dem Dach der Tiefgarage. Zur Verschönerung der Balkone wurden bei einer Aktion Blumen verteilt, und eine Schuldnerberatung, die wir unterstützen, hilft den Menschen, Wege aus finanziellen Schwierigkeiten zu finden. Mit unseren Streetworkern sind wir vor allem bei den Jugendlichen präsent und können so frühzeitig Entwicklungen erkennen und mögliche Konflikte entschärfen. Und natürlich wurde auch gefeiert, um die nachbarschaftlichen Kontakte zu verbessern und zu stärken. Dieses umfassende Engagement benötigt in vielen Fällen Geduld und einen langen Atem. Die Versäumnisse vieler Jahre und Jahrzehnte können nicht innerhalb von einigen Monaten aufgeholt werden. Aber schon jetzt lassen sich positive Veränderungen und Ansätze erkennen. Ansätze auf dem Weg, Chorweiler zu einem lebenswerten Quartier zu machen.

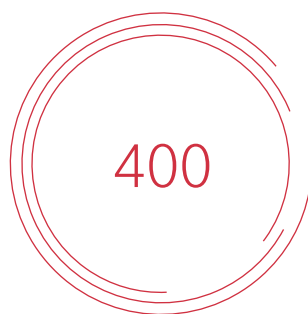


Veranstaltungen und mehr  
wurden in der Kulturkirche Ost  
seit 2012 organisiert.





1



Menschen leben in den so  
genannten Elefantenhäusern  
in Köln-Bocklemünd.

#### Quartierskonzept für die Elefantenhäuser

Ein ganzheitlicher Ansatz wurde auch in Köln-Bocklemünd-Mengenich bei den so genannten Elefantenhäusern am Ollenhauer-ring gewählt. Regelmäßig kam es dort zu Problemen wie Farbschmierereien oder wildem Müll. Dazu sorgten Angsträume und eine nicht immer einfache Belegungsstruktur für Unbehagen bei vielen Mieterinnen und Mietern. Um dem zu begegnen, haben wir ein integriertes Quartierskonzept entwickelt, das technische, soziale und Bewirtschaftungsaspekte vereint. Den Auftakt dazu bildete eine Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner, um die Sicht der Menschen vor Ort in die weiteren Überlegungen mit einzubeziehen. Die Elefantenhäuser, benannt nach einer dort aufgestellten Elefantenskulptur, wurden wie die übrigen Gebäude 1967 im damals neuen Stadtteil Bocklemünd-Mengenich errichtet. Zu dem Quartier am Ollenhauer-ring gehören fünf unterschiedlich hohe Gebäude

mit insgesamt 150 Wohnungen. Rund 400 Menschen leben dort, mehr als die Hälfte davon bereits länger als zehn Jahre. Mehr als zwei Drittel von ihnen haben einen Migrationshintergrund, der Anteil der Leistungsberechtigten in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) liegt bei mehr als 60 Prozent. Die Befragung vor Ort wurde von Studentinnen und Studenten der Katholischen Fachhochschule im Rahmen einer Semesterarbeit durchgeführt und ausgewertet. Als Reaktionen auf die Ergebnisse wurden bereits unter anderem kürzere Reinigungsintervalle von Kellern, Aufzügen und Hausfluren, neue und bessere Beleuchtung, der regelmäßige Abtransport von wildem Müll und die Beseitigung von Angsträumen umgesetzt. Ein weiteres Ergebnis der Befragung war aber auch die Bereitschaft einiger Mieterinnen und Mieter, sich in nachbarschaftlichen Gruppen zu engagieren.

### Inklusives Wohnen in der WG

In Köln-Rodenkirchen leben nun junge Menschen mit und ohne Handicap gemeinsam unter einem Dach. Wir als Bauherrin und der Verein „inklusiv wohnen Köln e. V.“ haben auf dem Sürther Feld gemeinsam ein inklusives Wohnprojekt realisiert. Inzwischen ist das Haus bezogen und das Projekt offiziell eröffnet worden. Erfahrungen mit inklusivem Wohnen haben wir bereits bei unseren Mehrgenerationenprojekten gesammelt, das Konzept der Wohngemeinschaften für behinderte und nicht behinderte Menschen war aber auch für uns neu. Kern des Wohnprojektes sind zwei Wohngemeinschaften für jeweils neun Bewohnerinnen und Bewohner. In jeder WG wohnen fünf junge Menschen mit Handicap zusammen mit vier Studierenden, organisieren und leben gemeinsam den Alltag – vom Einkaufen übers Kochen und Aufräumen bis hin zu gemeinschaftlichen Freizeitaktivitäten. Von den Studentinnen und Studenten werden vor allem die Bereitschaft, in einer großen Gruppe zu leben und sich einzubringen, aber auch eine regelmäßige Präsenz

erwartet. Die individuell unterschiedliche pflegerische und pädagogische Betreuung der behinderten Bewohnerinnen und Bewohner wird von Fachkräften übernommen, die rund um die Uhr vor Ort sind. Komplettiert wird das viergeschossige Haus durch vier Appartements im Erdgeschoss und vier freifinanzierte Wohnungen im obersten Geschoss. Im Erdgeschoss steht ein großer Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der als Treffpunkt und für gemeinsame Aktivitäten von allen in diesem gemeinschaftlichen Wohnprojekt genutzt werden kann.

Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 1.600 m<sup>2</sup>. Der Verein organisiert die Belegung der Wohngemeinschaften und Wohnungen, von denen er einige selbst angemietet hat, während wir die Verwaltung des Hauses übernehmen. Das inklusive Wohnprojekt entstand im Rahmen unserer Neubaumaßnahmen auf dem Sürther Feld im Kölner Süden. Dort realisieren wir insgesamt 115 öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnungen sowie als Bauträgermaßnahme 58 Doppelhaushälften.



- 1 Mit einem Quartierskonzept sollen die Wohn- und Lebensverhältnisse in und um die Elefantenhäuser verbessert werden.
- 2 In vielen alltäglichen Situationen begegnen sich in der inklusiven WG junge Menschen mit und ohne Handicap.
- 3 Am großen Tisch in der WG versammeln sich die Bewohnerinnen und Bewohner zum Plaudern und zum Essen.

### Senioren vor Trickbetrügern schützen

Bei unserem Engagement für ältere Mieterinnen und Mieter ist es uns ein besonderes Anliegen, deren Wunsch nach Sicherheit entgegenzukommen. Und leider ist es eine Tatsache, dass gerade ältere Menschen immer wieder Opfer von böswilligen Trickbetrügern werden. Aufklärung und Prävention sind hier ganz besonders wichtig. Deshalb haben wir gemeinsam mit dem Freien Werkstatt Theater, der Kölner Polizei und der Seniorengruppe Uhu („Unter hundert unterwegs“) eine Aufführung in Bickendorf initiiert. Das Altentheaterensemble des FWT hat sich in dem Stück „Ausgetrickst – Nicht mit uns!“ speziell mit diesen Trickbetrügereien im Alltag auseinandergesetzt. Dabei schlüpften elf Akteure, selbst im Alter von 65 bis 85 Jahren, in die Rollen von älteren Menschen und Trickbetrügern und experimentierten mit möglichen Strategien. Eigene Erfahrungen, Fallbeispiele und die Frage, warum

Trickbetrügereien oft gerade bei älteren Menschen gelingen und wie sie verhindert werden können, sind Grundlage des Stückes. Das Altentheater des Freien Werkstatt Theaters, das seit Jahrzehnten erfolgreich eigene Lebenserfahrungen auf die Bühne bringt und den Blickwinkel auf die eigene Generation richtet, widmet sich mit Empathie und Neugier diesem Thema. Die Szenenfolge entstand in Zusammenarbeit mit der Kölner Polizei und stellt einen wichtigen präventiven Beitrag dar, um ältere Menschen auf das Problem der Trickbetrügerei aufmerksam zu machen, über die Mechanismen aufzuklären und vor möglichen Übergriffen zu schützen. Inszeniert wurde das Stück von Ingrid Berzau unter Mitarbeit von Brigitte Bauer. Im Anschluss an die Aufführung bestand für Zuschauerinnen und Zuschauer die Möglichkeit zum Gespräch mit Polizei und Altentheaterensemble.

- 1 Prävention und Aufklärung auf unterhaltsame Art brachte das Altentheaterensemble des Freien Werkstatt Theaters auf die Bühne.





2



3



4

### Hausfassaden als Freiluftgalerie

Bunter Blickfang an der zentralen Verkehrsachse Clevischer Ring in Köln-Mülheim ist nun eine Freiluftgalerie mit insgesamt drei künstlerisch gestalteten Hochhausfassaden der Hacketäuer-Siedlung. Die ersten beiden haben wir 2015 beim damaligen CityLeaks-Festival von den Künstlern Julian Manzelli („Chu“, Foto 4) aus Argentinien und Alex Brewer („Hense“, Foto 3) aus den USA gestalten lassen. Aufgrund der positiven Reaktionen vieler Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung haben wir uns dazu entschlossen, ein weiteres Haus künstlerisch verschönern zu lassen. Beim jüngsten CityLeaks-Festival im vergangenen Jahr war es nun so weit. Die Freiluftgalerie an der Hauptverkehrsachse wurde mit einem weiteren Fassadenbild, einem so genannten Mural, des argentinischen Künstlers Elian Chali (Foto 2) komplettiert. Der hat damit nach eigener Aussage sein bislang größtes Mural gestaltet, 22 Meter hoch und elf Meter breit. Die verwendeten Farben Rot, Blau, Gelb, Grün und Schwarz sind charakteristisch für seine Werke. In dem Quartier mit 630 Wohnungen leben annähernd 2.000 Menschen, und die Murals verleihen den Häusern ein freundliches Gesicht und sind für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Identifikationsfläche geworden.

- 1 Tolle Verschönerungen im Quartier sind durch viele Mitmach-Kunstprojekte an verschiedenen Stellen in der Stadt entstanden.
- 2 Gemeinschaft und Miteinander stärkt die Aktion Nachbarschaft in Köln-Bickendorf.



### Gemeinsam gestalten im Quartier

Mitmachkunst für Kinder und Jugendliche in den Wohnvierteln genießt bei uns einen hohen Stellenwert und wurde auch im vergangenen Jahr an verschiedenen Stellen in unseren Siedlungen und Quartieren praktiziert. Bei einer dieser Aktionen im Kölner Norden arbeiteten nun erstmals Kinder und Jugendliche gemeinsam mit behinderten Menschen und verschönerten eine Tiefgarageneinfahrt in Köln-Volkhoven-Weiler. Mieterkinder aus unseren dortigen Beständen, die vom Verein Kindernöte e. V. begleitet wurden, und Erwachsene des Lebenshilfe Wohnverbundes NRW waren bei diesem Projekt gemeinsam aktiv. Pädagogisch begleitet und angeleitet wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer von den Künstlern Jo Pellenz und Wolfgang Sturm, die bereits zahlreiche Mitmach-Kunstaktionen für uns durchgeführt haben. Die umfangreiche Beteiligung der Jugendlichen zeigt, wie wir das nachbarschaftliche Zusammenleben mit behinderten Menschen fördern und die Identifikation mit dem Wohnumfeld weiter stärken können. Außerdem entdeckten die Nachwuchskünstlerinnen und -künstler neue Talente, erlernten neue Techniken und steigerten ihr Selbstbewusstsein deutlich.



### Aktion Nachbarschaft stärkt das Miteinander

Die Lebensbedingungen der Menschen in den so genannten Y-Häusern in Köln-Bickendorf zu verbessern und das Miteinander zu stärken, das ist das Ziel der Aktion Nachbarschaft. Wir haben diesen Zusammenschluss von engagierten Bürgerinnen und Bürgern aus dem Quartier stark unterstützt und stehen bei den Aktionen und Angeboten mit Rat und Tat zur Seite. So haben wir etwa ein nicht mehr genutztes Waschhaus zur Verfügung gestellt, wo die Aktiven das „Bickendorfer Fahrradbüdchen“ ins Leben gerufen

haben. Dort arbeiten Ehrenamtliche gemeinsam mit Flüchtlingen, reparieren alte und gebrauchte Fahrräder und steigern so die Mobilität im Veedel. Für Freizeitgärtnerinnen und -gärtner wurde ein Hochbeet angelegt. Außerdem bietet die Aktion Nachbarschaft Selbstbehauptungskurse und eine internationale Kochgruppe an. Erst vor Kurzem haben wir der Initiative eine Wohnung für die neu von der Stadt Köln installierte Gemeinwesenarbeit im Fördergebiet Westend zur Verfügung gestellt.





3 Kasalla und viele andere Künstlerinnen und Künstler sorgten für beste Stimmung beim Hammer-Event auf dem Heumarkt.

# Hammer-Event auf dem Heumarkt

Am Abend war die Stimmung auf dem Höhepunkt: Kasalla performte „Kumm mer lääve“ – und Tausende Besucher auf dem Heumarkt sangen, tanzten und feierten begeistert mit. Es war Hammer, unser Hammer-Event im Herzen von Köln, im Schatten des Stammhauses am Heumarkt. Ein Fest für Mieterinnen und Mieter und für ganz Köln. Knapp 10.000 Begeisterte machten das Fest zu einem Großereignis. Und tatsächlich: Ob jung, ob alt, ob einheimisch, zugezogen oder zugereist – das bunte Programm bot beste

Unterhaltung für alle. Und auch diejenigen, die es nur rein zufällig auf den Heumarkt verschlagen hatte, legten gerne eine Pause ein, um bei kühlen Getränken die Atmosphäre und das abwechslungsreiche Programm zu genießen. Moderator Martin Schopps führte gewohnt witzig und charmant durchs Programm und hatte für jede unvorhergesehene Wendung den passenden Spruch parat. Als weitere Attraktion zog der Sky-Cage viele Menschen an, die unbedingt aus 50 Metern Höhe einen Blick über das schöne Köln

genießen wollten. Dass sie wegen des großen Andrangs etwas warten mussten, nahmen alle gelassen in Kauf. Und einmal oben angekommen, wurden sie für ihre Geduld mehr als belohnt. Auch die Fotobox erfreute sich besonderer Beliebtheit. Die Gäste konnten sich mit allerlei Kostümen und Requisiten ausstatten und bewiesen dabei viel Humor und Fantasie. Ein gelungenes Fest, das wieder einmal zeigte, wie fest wir mit Köln und seinen Menschen verbunden sind.

» Wir sehen uns als  
Dienstleister und stehen  
den Mitarbeiterinnen und  
Mitarbeitern in ihrem  
Arbeitsalltag mit Rat und  
Tat zur Seite.«

Katharina Kummer aus der Personalabteilung ist wie ihre Kolleginnen und Kollegen Ansprechpartnerin für die unterschiedlichen Belange und Fragen der Belegschaft. Wir engagieren uns mit vielen Angeboten für unsere Beschäftigten, damit die sich fürs Wohnen in Köln engagieren können.





- 1 Beruf und Familie können unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dank vieler Angebote besser in Einklang bringen.
- 2 In der zukünftigen Hauptverwaltung bauen wir derzeit die neuen Arbeitswelten, die ab Oktober zur Verfügung stehen.

### Gleichgewicht von Beruf und Familie

Das Thema Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist heute wichtiger Bestandteil einer erfolgreichen Personalpolitik. Auch wir haben uns dazu entschieden, die Stärken und Potenziale einer familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik zu analysieren und neue Ziele und Maßnahmen für eine bessere Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben zu erarbeiten. Das geschah schon vor einiger Zeit im Rahmen des „audit berufundfamilie“ und hatte zum Ergebnis, dass wir auf Grund

unserer Angebote und Maßnahmen als „familienfreundlicher Betrieb“ zertifiziert worden sind. Beispielhaft erwähnt seien flexible Arbeitszeiten, die Unterstützung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch in schwierigen Lebensphasen oder umfassende Gesundheitsangebote. Dieses Zertifikat ist allerdings kein Ruhekissen, auf dem wir uns ausruhen, sondern Ansporn und Verpflichtung, die bestehenden Angebote immer wieder auf den Prüfstand zu stellen und durch neue Angebote zu ergänzen.

### Unterstützung in allen Lebenslagen

Ein Ergebnis dieser regelmäßigen Überprüfung war im vergangenen Jahr die neue Kooperation mit dem pme Familienservice. Zugrunde lag dieser Kooperation die erklärte Absicht, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowohl bei der Pflege von Angehörigen als auch bei der Bewältigung von schwierigen persönlichen Situationen noch stärker zu unterstützen. Im ersten Schritt des neuen Angebots wurde den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Nutzung des Online-Portals „mein familienservice“ ermöglicht. Dort sind jederzeit und bedarfsgerecht Informationen über das umfangreiche Angebot in den Bereichen Kinderbetreuung und des Homecare-Eldercare zu erhalten. Im zweiten Schritt stehen die Beraterinnen und Berater vom pme Familienservice zur persönlichen Beratung und

Vermittlung zur Verfügung. Die Beratung ist ein kostenloser Service für die Beschäftigten, dessen Kosten wir gerne übernehmen. Im Bereich der Kinderbetreuung hilft der pme Familienservice sowohl bei einer regelmäßigen als auch bei einer kurzfristigen Betreuung, etwa in den Ferien, im Krankheitsfall oder, wie unlängst geschehen, bei einem Streik im Kindergarten. Der pme Familienservice berät in solchen Fällen zur Wahl der richtigen Betreuungsform und vermittelt passende Lösungen. Dabei werden hohe Qualitätsstandards angesetzt. Für die Ferienbetreuung steht jedem Kollegen und jeder Kollegin ein begrenztes Kontingent pro Jahr zur Verfügung, unabhängig von der Anzahl der Kinder. Die Back-up-Einrichtungen des pme Familienservice bieten kurzfristige und hochflexible Betreuung in

Ausnahmesituationen, wenn nötig auch am Wochenende oder über Nacht, und das für Kinder von null bis zwölf Jahren. Beratung und Unterstützung gibt es aber auch, wenn die eigenen Eltern betreut oder unterstützt werden müssen. Die Homecare-Eldercare-Dienstleistungen entlasten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Organisation von Pflege und stehen ihnen bei allen Fragen und Problemen zur Verfügung, wie zum Beispiel mit individueller Beratung zu den verschiedenen Pflegelösungen, zur Finanzierung von Pflege, bei der Vermittlung von Betreuungs- und Hauspersonal oder ambulanten Diensten und Heimplätzen bis hin zur Hilfe beim Umgang mit Krankheit, Behinderung und Pflegebedürftigkeit.



### Vorbereitung Umzug

Neben all diesen beschriebenen Aufgaben und Angeboten stand im vergangenen Jahr die Vorbereitung auf den Umzug in die neue Hauptverwaltung und auf die Arbeit dort für viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Mittelpunkt. Die einzelnen Abteilungen wurden in dem Neubau platziert, Möblierung und Ausstattung festgelegt und die neue IT-Infrastruktur vorangetrieben. Gleichzeitig leiteten wir in der derzeitigen Hauptverwaltung weitere Vorbereitungen ein, um die große Aufgabe Umzug so reibungslos wie möglich zu gestalten. Mehr Platz, neue Räume, neue Arbeitswelten – ab Oktober 2018 sind wir in Kalk zu Hause und gehen dort mit Engagement und Elan an unsere Aufgaben.

- 1 Regelmäßig gute Ergebnisse erzielen unsere Auszubildenden.
- 2 Mit vielen Sportangeboten fördern wir die Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

### Ausbildung wird großgeschrieben

Eine gute Ausbildung ist der beste Weg, künftige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter optimal auf ihre Aufgaben im Beruf und im Unternehmen vorzubereiten. Wie ernst wir diese Aufgabe nehmen, zeigt sich dadurch, dass wir jedes Jahr sechs neue Azubis einstellen – und sie nach erfolgreicher Ausbildung auch übernehmen. Die herausragenden Leistungen unseres Unternehmens und unserer Auszubildenden wurden bereits mehrfach von der IHK und der Rheinischen Immobilienbörse gewürdigt. Um dieses Niveau auf

Dauer halten zu können, haben wir ein flexibles Ausbildungskonzept, das die Qualitätsstandards einerseits erfüllen und andererseits sensibel und zeitnah auf die Veränderungen in der Arbeitswelt reagieren kann. Dazu stehen die Auszubildenden in ständigem Austausch mit ihren Ausbilderinnen und Ausbildern. Mit regelmäßigen Treffen, Workshops und Seminaren arbeiten wir daran, die Qualität der Ausbildung ständig weiterzuentwickeln und das Niveau gleichbleibend hoch zu halten.



1



2

### Gesundheit im Fokus

Die Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist ein weiteres Thema, das uns sehr am Herzen liegt. Nicht nur zum Wohle unseres Unternehmens, sondern auch im Sinne eines positiven, kollegialen Betriebsklimas und eines gesunden, beschwerdefreien Lebens. Darum haben wir schon vor Längerem ein Gesundheitsmanagement initiiert, das alle Beschäftigten unterstützen soll. Hier arbeiten die Personalabteilung und der Betriebsrat engagiert und eng zusammen. Auch im vergangenen Jahr haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regen Gebrauch von den vielfältigen Angeboten gemacht. Aktionen wie der Gesundheitstag, die kostenlose Gripeschutzimpfung, die Kooperation mit dem Fitnesscenterverbund Interfit oder die Lauf- und Walk-Gruppen bieten zahlreiche Möglichkeiten, sich zu informieren und etwas für die Gesundheit zu tun. Mittlerweile hat sich auch eine Klettergruppe gefunden, die Läuferinnen und Läufer mit dem GAG-Logo auf dem T-Shirt starten bei Firmenläufen und anderen stadtweiten Events, und unser Fußballteam nimmt regelmäßig und erfolgreich an verschiedenen

Turnieren teil. Nicht minder traditionell ist unser Drachenboot-Team, das beim großen Rennen auf der Kölner Regattabahn regelmäßig für Furore sorgt. Zur Bewältigung psychischer Belastungen und in akuten Lebenskrisen bieten wir unserer Belegschaft auch ein spezielles Gesundheitscoaching an. Dabei spielt es keine Rolle, ob die bestehenden Probleme emotionaler, persönlicher oder arbeitsbezogener Art sind. Angeboten wird eine Beratung, die anonymisiert erfolgt, um Ursachen für die Probleme zu analysieren und Lösungen zu finden. Daneben stehen aber selbstverständlich auch die Arbeit und der Arbeitsplatz selbst im Fokus. Hier wird immer wieder nachgeschaut und darauf geachtet, dass Ausstattung und Anordnung gesundheitschonend erfolgen. Beschwerden oder sogar Schmerzen im Bereich Rücken, Nacken oder Augen sollen vermieden werden. Mit kleinen, einfachen Übungen am Arbeitsplatz können aber auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter viel dazu beitragen, dass sie ihre Arbeit möglichst gesundheitschonend ausführen und damit lange auch privat ohne Beschwerden leben können.



**Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**  
 waren Ende 2017 für uns tätig.

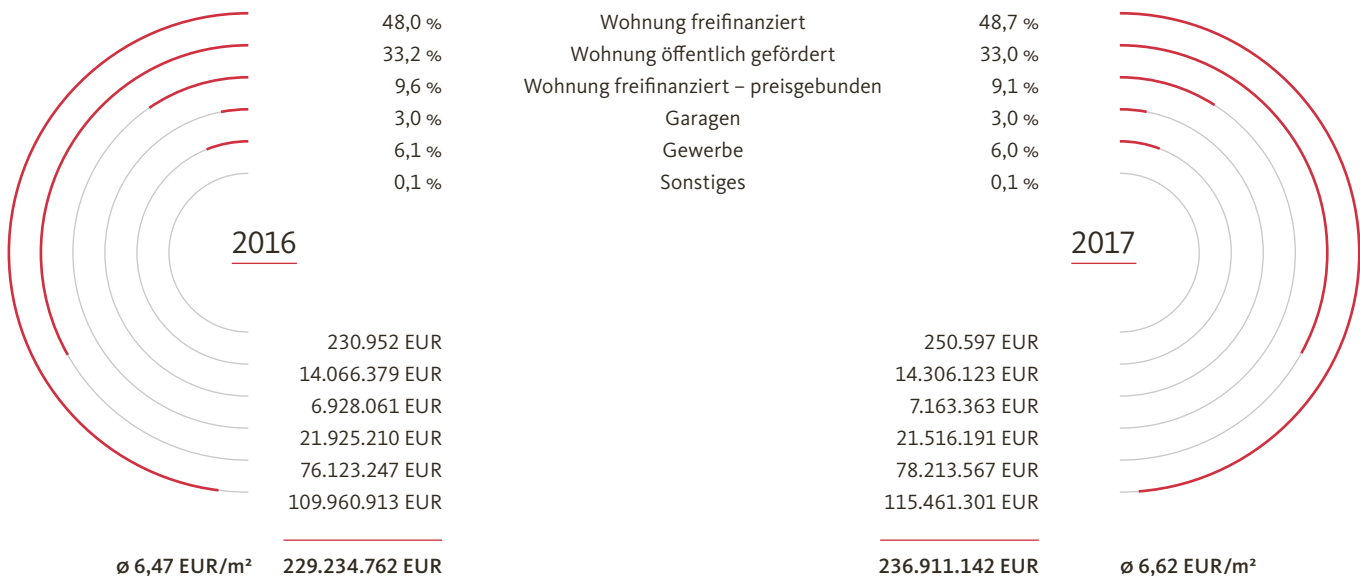




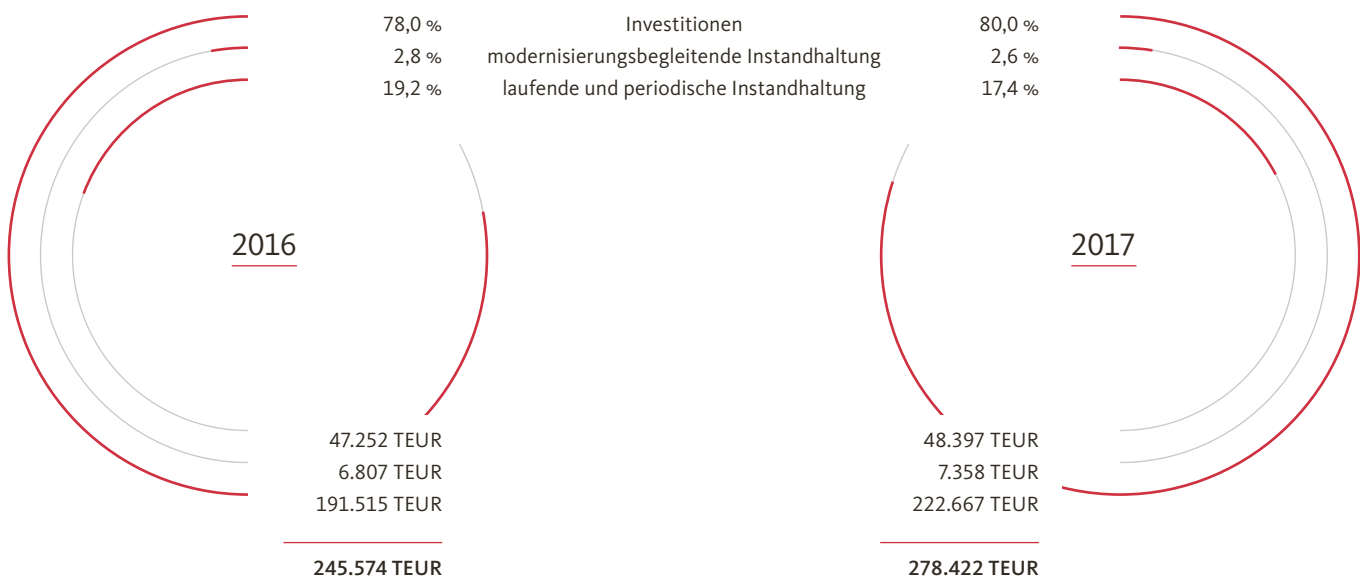
» Mit einer sorgfältigen Planung und einer durchdachten Kalkulation schaffen wir die Grundlage für unser umfangreiches Engagement. «

Guenther Kober aus der Abteilung Controlling ist mitverantwortlich dafür, dass unser Zahlenwerk stimmt und richtig dargestellt wird. Das Gleichgewicht zwischen Ökonomie, Ökologie und sozialem Handeln ermöglicht es uns, Verantwortung für das Wohnen und für die Menschen in unseren Siedlungen und Quartieren zu übernehmen.

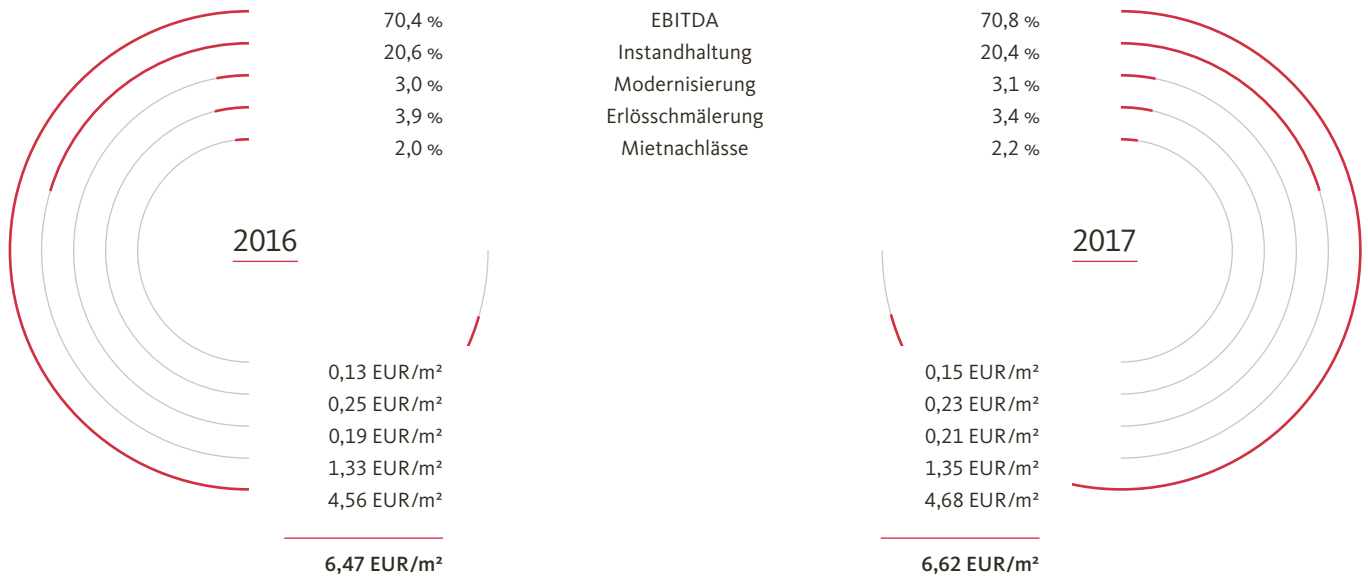
## Sollmieten nach Nutzungsarten



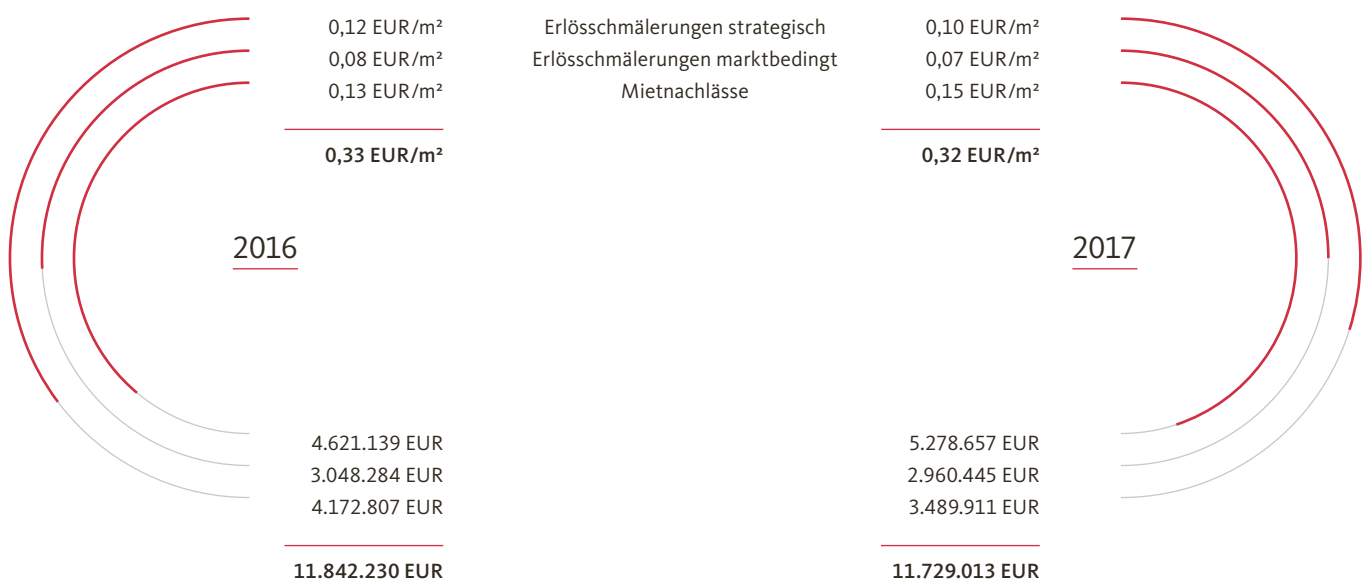
## Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



## Sollmieten und EBITDA der Bewirtschaftung

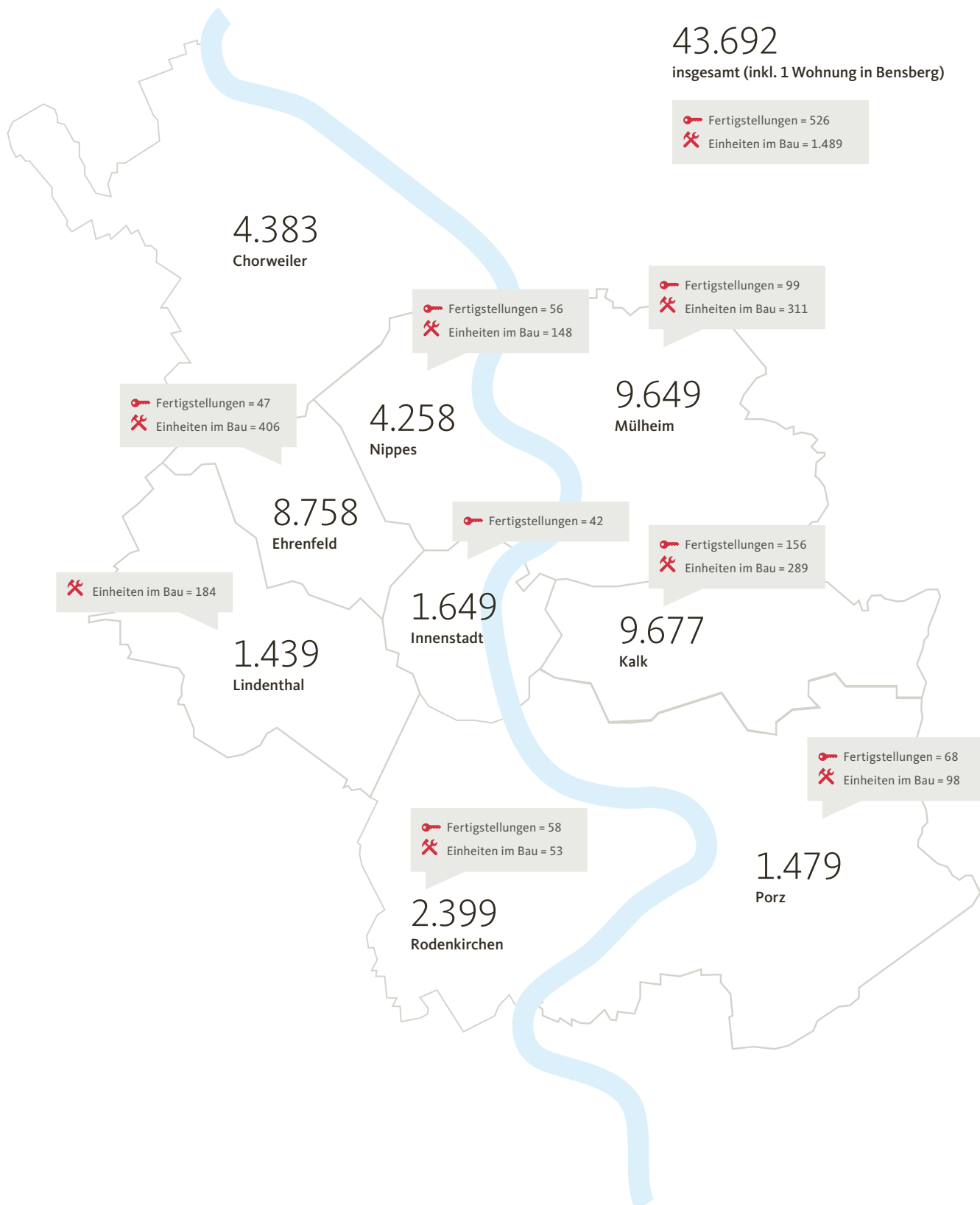


## Mietausfall (netto)



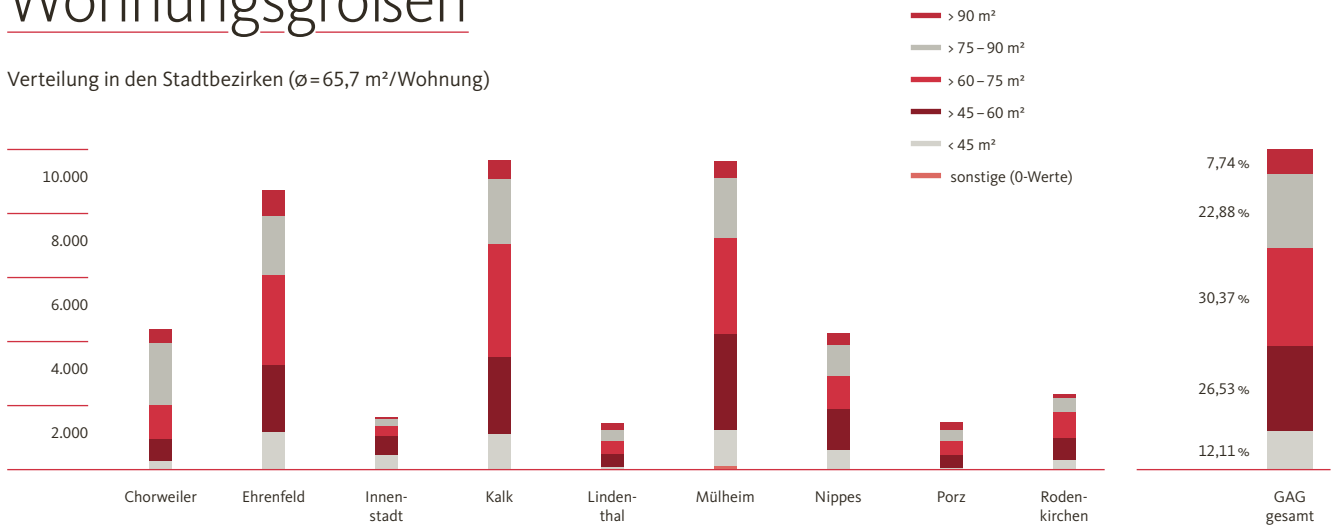
# Wohnungen der GAG in Köln

Bestand in der Übersicht



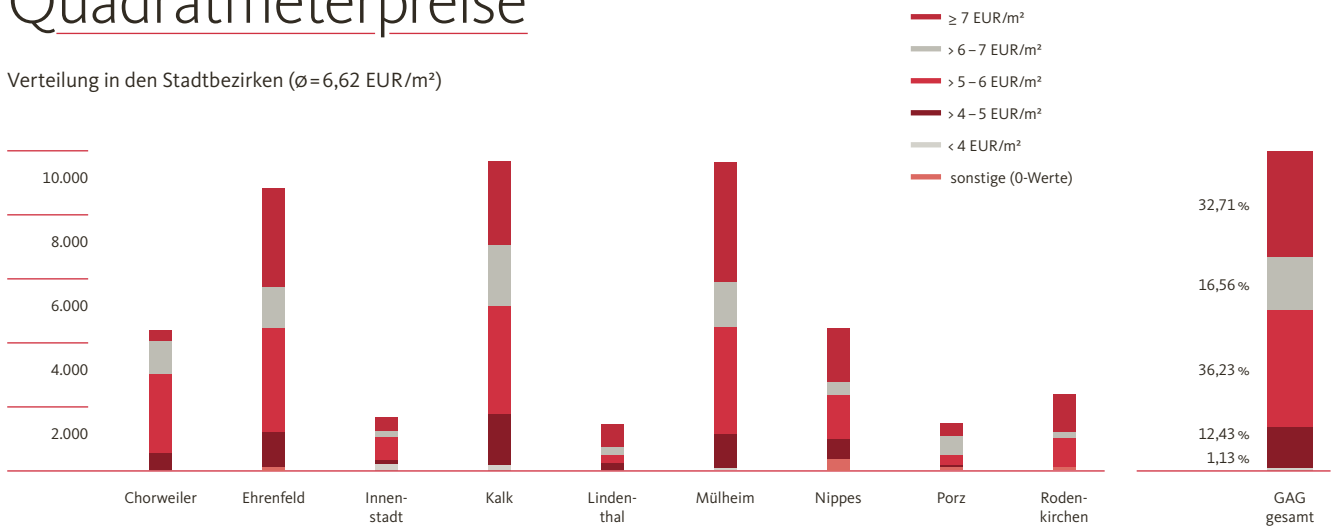
# Wohnungsgrößen

Verteilung in den Stadtbezirken (Ø = 65,7 m<sup>2</sup>/Wohnung)



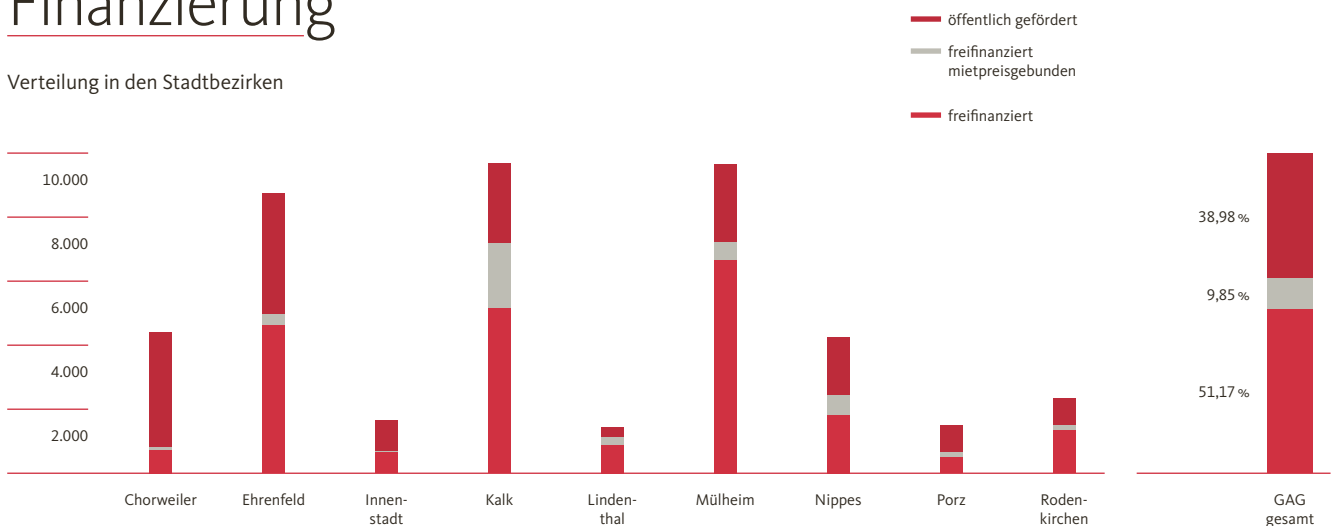
# Quadratmeterpreise

Verteilung in den Stadtbezirken (Ø = 6,62 EUR/m<sup>2</sup>)



# Finanzierung

Verteilung in den Stadtbezirken



# Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

in Mio. EUR

		Entstehung	Verwendung		
			Betriebskosten einschl. Grundsteuer	23,5%	85,4
			Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierungsaufwand	15,3%	55,8
231,8	63,7%	Mieten einschl. öffentl. Förderung	Abschreibungen	16,8%	61,0
			Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10,0%	36,4
			Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung	11,2%	40,8
84,6	23,2%		Umlagen und übrige Umsatzerlöse	andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	0,8%
			sonstige Steuern/ Steuern E. u. E.	0,7%	2,7
41,1	11,3%	Verkauf von Grundstücken des AV + UV	übrige Aufwendungen*	9,4%	34,3
6,4	1,8%	Sonstiges**	Konzernergebnis	12,3%	44,6
		Entstehung gesamt	Verwendung gesamt		
		363,9	363,9		

\* übrige Aufwendungen beinhalten: Verkaufsgrundstücke, Verkauf aus d. AV, andere LuL, sonst. betriebl. Aufw.

\*\* Sonstiges beinhaltet u. a.: sonst. betriebl. Erträge, Bestandsveränderungen

# Langfristige Darlehensverbindlichkeiten und Zinsausläufe von Kapitalmarktdarlehen\*

2018 – 2022 (in Mio. EUR)

Langfristige Darlehensverbindlichkeiten, Stand 31.12.2017		1.819,8
davon Kapitalmarktdarlehen*		910,0
Restschuld Zinsbindungsende		81,7
davon Zinsausläufe innerhalb von 5 Jahren		11,0
davon Zinsbindungsende in 2018**		37,5
davon Zinsbindungsende in 2019***		8,2
davon Zinsbindungsende in 2020		2,4
davon Zinsbindungsende in 2021		22,6
davon Zinsbindungsende in 2022		

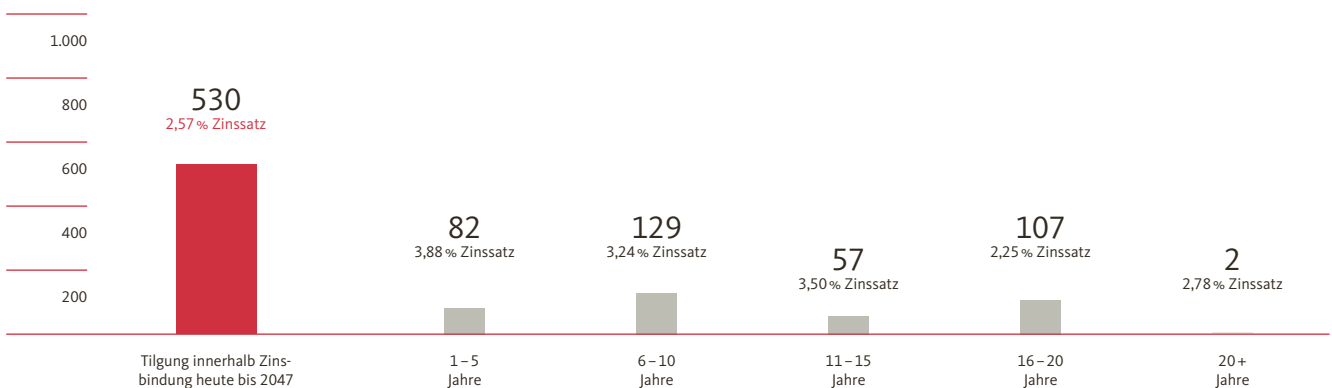
Die durchschnittliche Restzinsbindungsdauer aller langfristigen Kapitalmarktdarlehen\* in Höhe von 910,0 (Vorjahr: 874,5) beträgt 13 Jahre (Vorjahr: 13 Jahre).

Die durchschnittliche Verzinsung dieser Darlehen beträgt 2,8% p.a. (Vorjahr: 2,9% p.a.).

Bezogen auf den Gesamtwert aller langfristigen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 1.819,8 (Vorjahr: 1.780,3) ergibt sich eine durchschnittliche Verzinsung von 1,8% p.a. (Vorjahr: 1,9% p.a.).

## Zinssicherungsstruktur langfristiger Kapitalmarktdarlehen\*

Restschulden zum Zinsbindungsende (in Mio. EUR) und Durchschnittsverzinsungen vollausgezahlter Kapitalmarktdarlehen\*



\* Langfristige Darlehen aller Kreditgeber ohne Förderdarlehen der NRW.Bank und der Stadt Köln

\*\* vollständig zur Rückführung geplant

\*\*\* Anteil von 36 MEUR zur Rückführung geplant

## **GAG-Konzern**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017



## GAG-Konzern

### Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017

- 1. Grundlagen des Konzerns**
  - 1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur
    - 1.1.1 Geschäftstätigkeit
  - 1.2 Konzernstruktur
  - 1.3 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 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
    - 2.4.1 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
      - 2.4.1.1 Personal
      - 2.4.1.2 Ideen für die Umwelt
      - 2.4.1.3 Sozialmanagement
- 3. Risiko- und Chancenbericht**
  - 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements
  - 3.2 Risikobericht
    - 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
    - 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
    - 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
    - 3.2.4 Risikomanagementziele und -methoden bei Einsatz von Finanzinstrumenten
    - 3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken
  - 3.3 Chancenbericht
  - 3.4 Gesamteinschätzung
  - 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem
- 4. Prognosebericht**

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen auftreten.

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

# GAG-Konzern

## 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 43.500 eigenen und 5.000 fremden Wohnungen. Die technische und kaufmännische Verwaltung des Bestandes ist in sechs Kunden- bzw. Quartierscentern 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 CO<sub>2</sub>-Reduzierung beitragen. Ein kompetentes Sozialmanagement ist ein weiterer Faktor, um die Werthaltigkeit des Unternehmens zu steigern. Zum verantwortlichen Handeln gehört auch eine soziale Unternehmenskultur, der sich der GAG-Konzern in besonderem Maße verpflichtet hat.

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.

### 1.2 Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2017 umfasste der GAG-Konzern die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

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

sowie folgende in Form der at Equity-Konsolidierung einbezogene Gesellschaften:

- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)
- cowelio GmbH (cowelio)

Die GAG ist das Mutterunternehmen des GAG-Konzerns und 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 und der cowelio. Die GAG ist indirekt über die Grubo an der mk und indirekt über die GAG SG an der cowelio (assoziierte Unternehmen) beteiligt.

Die GAG, die Grubo, die MGAG und die GPE halten im Wesentlichen den Mietwohnungsbestand des Konzerns. Das Bauträgergeschäft wird über die GAG abgewickelt. Die in 2003 gegründete GAG SG bietet Dienstleistungen der Hausbewirtschaftung und sonstige Dienstleistungen an.

## GAG-Konzern

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

### 1.3 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, finanzwirtschaftliche Risiken und im 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 2016 vollständig vorliegt.

Im Jahr 2016 stieg die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen um 12% an. Insgesamt wurden 278.000 Wohnungen in Deutschland gebaut. Davon standen dem Markt etwa 136.000 Wohnungen, d. h. rund 49%, zur Vermietung zur Verfügung. Dieser Zuwachs konnte unter anderem durch ein weiterhin historisch günstiges Zinsniveau für Baufinanzierung erreicht werden.

Die Bestandsmieten sind 2016 im Bundesgebiet um 1,2% gestiegen. Damit entspricht die Mietsteigerung dem Vorjahreswert (1,2% in 2015). Die durchschnittliche Nettokaltmiete erreichte bei bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt EUR/m<sup>2</sup> 5,78. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind deutschlandweit um 4,9% auf EUR/m<sup>2</sup> 7,65 gestiegen und spiegeln die stärker werdende Wohnraumnachfrage wider. Jedoch verlief die Mietenentwicklung sehr unterschiedlich. Während in ländlich geprägten Regionen die Miete stagnierte, stieg das Mietniveau vor allem in wachsenden Großstädten und Ballungsräumen um mehr als 6,5% an.

Bundesweit nahm die Anzahl an mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Sozialwohnungen weiter ab. Der Bestand sank von etwa 2,6 Mio. im Jahr 2002 auf schätzungsweise noch rund 1,3 Mio. Wohnungen im Jahr 2016. Dies entsprach nur noch 6% aller Mietwohnungen in Deutschland.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen weiter verschärft. Trotz eines Rekordhochs im Wohnungsneubau konnte der jährliche Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen nicht gedeckt werden.

#### 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl ist auch im Jahr 2016 weiter angewachsen. Die Bevölkerung stieg um 12.509 auf 1.081.701 Personen. Hauptursache für das Wachstum war nach wie vor der Wanderungsüberschuss. Der

## GAG-Konzern

Saldo aus Zu- und Fortzügen fiel mit 9.745 Personen zwar deutlich niedriger aus als im Vorjahr, wies aber immer noch den zweithöchsten Wert der letzten Jahrzehnte auf. Der Druck am Kölner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin bestehen, insbesondere auch in Anbetracht der Bevölkerungsprognose. So beziffert die erste Prognosevariante der Stadt Köln die Bevölkerung im Jahr 2040 auf 1,113 Mio. und die zweite Variante auf 1,186 Mio. Die Prognose des Landes NRW kommt sogar zu einer Bevölkerungszahl von 1,234 Mio. Einwohner in 2040.

Mit 2.387 errichteten Wohnungen im Jahr 2016 ist die Anzahl der Fertigstellungen des Vorjahres deutlich unterschritten worden (3.957). Von einem rückläufigen Trend im Kölner Wohnungsbau kann jedoch nicht gesprochen werden, da sich aktuell weitere 7.172 Wohnungen im Bau befinden. Weiterhin konnte ein leichter Anstieg der Baugenehmigungen von 3.333 in 2015 auf 3.767 in 2016 verzeichnet werden, so dass zukünftig mit steigenden Fertigstellungszahlen zu rechnen ist. Der Anteil an mietpreisgebundenen Wohnungen nahm seit Jahren kontinuierlich ab. 2016 stieg der Bestand jedoch leicht auf 37.608 Einheiten an (37.464 in 2015), dennoch entsprach dies lediglich 6,8% des gesamten Kölner Wohnungsbestandes.

Die Angebotsmieten für Neubauten in Köln stiegen Anfang 2017 in der Spitze auf EUR/m<sup>2</sup> 15,00. Dies entsprach einem Anstieg von 3,4% im Vorjahresvergleich. Die durchschnittliche Quadratmeterkaltmiete lag bei EUR/m<sup>2</sup> 10,50, ein Anstieg von 5,0% im Vergleich zu 2016.

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau stiegen von 2015 auf 2016 um rund 15% an. Die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind im gleichen Zeitraum ebenfalls um 15% angestiegen. Bei der Betrachtung des Fünfjahreszeitraums von 2011 bis 2016 konnte eine Steigerung des mittleren Kaufpreises von Eigentumswohnungen von insgesamt 46% festgestellt werden.

Die Stadt Köln wird auch zukünftig einen hohen Wohnraumbedarf aufweisen, der durch entsprechende Neubautätigkeit, vor allem im Geschosswohnungsbau, zu decken ist. Insbesondere das Segment der preiswerten sowie preisgebundenen Wohnungen wird nicht in ausreichendem Maß bedient, so dass hier bereits seit Längerem eine Versorgungslücke zu verzeichnen ist. Zentrale Problemfelder bilden weiterhin die Verfügbarkeit von Bauland und hohe Baulandpreise.

## 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

### 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, verwaltete zum 31. Dezember 2017 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbefläche
konzerneigener Bestand	43.692	2.869 T m <sup>2</sup>	131 T m <sup>2</sup>
fremdverwalteter Bestand	5.198	357 T m <sup>2</sup>	26 T m <sup>2</sup>
	<b>48.890</b>	<b>3.226 T m<sup>2</sup></b>	<b>157 T m<sup>2</sup></b>

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

Geplant wurde ein Bestand von 43.851 Wohnungen. Die Abweichung resultiert hauptsächlich aus 50 geplanten Ankäufen und zu niedrig geplanten Abrissobjekten.

Das Portfolio liegt ausschließlich im Stadtgebiet von Köln. Mit der Verwaltung über sechs Kunden- bzw. Quartierscenter wird ein unmittelbarer Mieterkontakt mit hoher Servicequalität erreicht.

Der GAG-Konzern hat im Geschäftsjahr Umsätze aus Sollmieten von TEUR 236.911 (Vorjahr: TEUR 229.235) erzielt.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg zum 31. Dezember 2017 um 2,32% auf EUR 6,62 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,15 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

## GAG-Konzern

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 11.729 (Vorjahr: TEUR 11.842) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

	2017		2016		Veränderung Δ %
	TEUR	Quote	TEUR	Quote	
Sollmieten	236.911	100%	229.235	100%	3,35%
Erlösschmälerungen Leerstand (ohne Umlagen)	6.450	2,72%	7.221	3,15%	-10,68%
Erlösschmälerungen Mietnachlass	5.279	2,23%	4.621	2,02%	14,24%
Summe Mietausfall	<b>11.729</b>	<b>4,95%</b>	<b>11.842</b>	<b>5,17%</b>	<b>-0,95%</b>

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31. Dezember 2017 EUR 6,30 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Stand 31. Dezember 2016: EUR 6,14 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um 2,61% über dem Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen (jeweils zum Stichtag 31.12.):

	2017		2016		Veränderung Δ %
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote	
<b>Wohnungseerstand</b>					
wegen Baumaßnahmen	479	1,10%	528	1,20%	-9,28%
wegen Abrissmaßnahmen	35	0,08%	159	0,36%	-77,99%
wegen Verkauf	19	0,04%	16	0,04%	18,75%
aus sonstigen Gründen	162	0,37%	198	0,45%	-18,18%
nachfragebedingt	267	0,61%	276	0,63%	-3,26%
	<b>962</b>	<b>2,20%</b>	<b>1.177</b>	<b>2,68%</b>	<b>-18,27%</b>

Von den 267 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2017 leer standen, konnten für 101 Wohnungen (Vorjahr: 104 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 166 Wohnungen (Vorjahr: 172 Wohnungen) mit einer Quote von 0,38% (Vorjahr: 0,40%) für die Vermietung zur Verfügung standen.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 9.972 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 12.206 m<sup>2</sup>) leer (Leerstandsquote 7,61%, Vorjahr 9,57%), davon standen 3.252 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6.909 m<sup>2</sup>) vermietungsfähig leer (Leerstandsquote: 2,48%, Vorjahr 5,41%). Weitere 2.968 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2.599 m<sup>2</sup>) standen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2017 betrug 5,47% (Vorjahr: 6,08%).

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 Geschäftsjahr befanden sich 861 Wohnungen und zehn Gewerbeeinheiten in der Modernisierungsdurchführung, von denen 424 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten fertig gestellt wurden. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten sind das Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von isolierverglasenden Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen. Hierbei haben die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und deren technische Anforderungen Priorität.

## GAG-Konzern

Im Geschäftsjahr wurden für die Erhaltung des Hausbesitzes im Rahmen der Instandhaltung, ohne Groß- und Einzelmodernisierungsmaßnahmen, TEUR 48.397 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 16 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 7.358 beziehungsweise zirka EUR 2,50 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche betragen die Instandhaltungskosten TEUR 55.755 (Vorjahr: TEUR 54.059) beziehungsweise zirka EUR 19 je m<sup>2</sup> 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 485 Wohnungen, vier Wohngruppen, 20 Gewerbeeinheiten und 478 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Zusätzlich wurden 37 Flüchtlingswohnungen am Neubrücker Ring fertig gestellt, die als eine Gewerbeeinheit mit 2.371 m<sup>2</sup> Gewerbefläche vermarktet werden. Somit wurden insgesamt 526 Wohnungen dem Markt neu zugeführt. Von den 424 fertig gestellten modernisierten Wohneinheiten waren 214 Einheiten im entmieteten Zustand.

### Übersicht Bestandsübergang\*/Fertigstellungen\*\* Wohnungen:

	2017	2016	2015	2014	2013
Neubau*	489	352	389	509	231
Modernisierung**	424	429	234	317	230

Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben des GAG-Konzerns umfassten zum Jahreswechsel 1.531 Wohnungen, fünf Wohngruppen, drei Kitas, acht Gewerbeeinheiten und 1.756 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 15 bis 20 Jahren.

Im Geschäftsjahr konnten sechs bebaute und unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von ca. 44.384 m<sup>2</sup> und einer Wohn- und Nutzfläche von 1.099 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von rund TEUR 16.328 erworben werden, von denen bei einem Grundstück Abriss/Neubau geplant ist.

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 222.667 und lagen damit um TEUR 31.152 höher als im Vorjahr.

### Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen:

	2017 TEUR	2016 TEUR	2015 TEUR	2014 TEUR
laufende und periodische Instandhaltung	48.397	47.252	44.117	43.519
modernisierungsbegleitende Instandhaltung	7.358	6.807	5.797	4.884
Investitionen	222.667	191.515	142.998	123.922
	<b>278.422</b>	<b>245.574</b>	<b>192.912</b>	<b>172.325</b>

### 2.2.2 Bestandsverkäufe

Das im Jahr 2003 gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ trug in seinem 15. Jahr wiederum wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Es konnten 78 Wohnungen mit Kaufpreisen von TEUR 7.693 erfolgswirksam veräußert werden.

## GAG-Konzern

### Erfolgswirksame Verkäufe aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“:

	2017	2016	2015	2014	2013
Anzahl Einheiten	78	126	109	111	191
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	5.137	7.494	6.864	7.130	11.939
Erlöse (TEUR)	7.693	9.019	9.966	10.232	16.243
Erlöse/m <sup>2</sup> (EUR)	1.498	1.203	1.452	1.435	1.361

Von den 3.856 Wohnungen im Programm wurden bis zum Ende des Geschäftsjahres 3.141 Wohnungen vorzugsweise an Mieter erfolgswirksam veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 81,5% und einem Erlös von insgesamt EUR 260,7 Mio.

Die aus diesem Programm erwirtschafteten Erträge haben im Geschäftsjahr 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 der Käufer.

Durch Bestandsverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden 170 Einheiten (Vorjahr: 414 Einheiten) und acht Tiefgaragenplätze mit insgesamt 12.106,56 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 32.007,73 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 7.303 (Vorjahr: TEUR 32.429) veräußert, von denen 152 Einheiten aus dem zweiten Paketverkauf Wesseling stammen. Des Weiteren wurden Grundstücke zu Kaufpreisen von TEUR 203 veräußert.

### 2.2.3 Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr wurden 28 Verträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund TEUR 15.798 abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 13 Einheiten mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 7.521 erst nach dem Geschäftsjahr erfolgt. Die übergebenen 51 Einheiten, von denen bei 36 Einheiten die Verträge vor dem Geschäftsjahr abgeschlossen worden sind, sowie der Verkauf von acht Tiefgaragenplätzen trugen mit Erlösen von TEUR 28.573 zum Konzernumsatz bei.

#### Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen:

Firma	2017		2016		2015		2014		2013	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	51	28.583	41	9.327	39	10.424	42	13.795	30	9.257
GPE	0	0	1	243	0	0	28	7.621	25	6.370
	<b>51</b>	<b>28.583</b>	<b>42</b>	<b>9.570</b>	<b>39</b>	<b>10.424</b>	<b>70</b>	<b>21.416</b>	<b>55</b>	<b>15.627</b>

## GAG-Konzern

### 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die bedeutenden finanziellen Leistungsindikatoren des GAG-Konzerns sind Umsatzerlöse, EBITDA und Konzernergebnis.

#### 2.3.1 Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung mit EBITDA						
	2017 IST TEUR	2016 IST TEUR	ISTΔVJ TEUR	2017 PLAN Mio. EUR	2017 ISTΔPLAN Mio. EUR	2018 PLAN Mio. EUR
Umsatzerlöse	348.241	319.398	28.843	334	14	342
Bestandsveränderungen	-10.494	5.473	-15.967	6	-16	5
Andere aktivierte Eigenleistungen	110	168	-58	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	26.029	44.708	-18.679	20	6	21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-159.699	-154.915	-4.784	-170	10	-168
Personalaufwand	-40.817	-36.273	-4.544	-41	0	-44
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.674	-18.257	-417	-22	3	-20
<b>EBITDA</b>	<b>144.696</b>	<b>160.303</b>	<b>-15.607</b>	<b>127</b>	<b>18</b>	<b>137</b>
Abschreibungen	-61.034	-57.343	-3.691	-60	-1	-65
<b>EBIT</b>	<b>83.662</b>	<b>102.960</b>	<b>-19.298</b>	<b>67</b>	<b>17</b>	<b>71</b>
<b>Finanzergebnis</b>						
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-129	-23	-106	0	0	0
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	3	4	-1	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	151	37	114	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-36.420	-37.397	977	-39	3	-39
	<b>-36.394</b>	<b>-37.379</b>	<b>985</b>	<b>-39</b>	<b>3</b>	<b>-39</b>
<b>EBT</b>	<b>47.268</b>	<b>65.580</b>	<b>-18.312</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>32</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.697	-2.909	-788	-1	-3	-2
Sonstige Steuern	1.013	-937	1.950	0	1	0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>44.583</b>	<b>61.734</b>	<b>-17.151</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>31</b>

Im Folgenden werden **Ist-Ist-Vergleiche** der Werte des Geschäftsjahres mit den Vorjahreswerten dargestellt und erläutert. Die Positionen nach dem EBITDA werden im Folgenden erläutert. Die in das EBITDA eingehenden Werte werden danach je Segment erläutert.

Der Anstieg der **Abschreibungen** resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien. Diese sind eine Folge der umfangreichen Investitionstätigkeit und des damit gestiegenen Anlagevermögens. Zusätzlich fielen außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund von Abrissmaßnahmen an.

Die Verbesserung des negativen **Finanzergebnisses** um TEUR 985 auf TEUR -36.394 (Vorjahr: TEUR -37.379) resultierte im Wesentlichen aus Zinssicherungsmaßnahmen und der Liquiditätssteuerung.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** nahmen im Geschäftsjahr um TEUR 788 auf TEUR 3.697 (Vorjahr: TEUR 2.909) zu. Bei den **sonstigen Steuern** handelt es sich um Vorsteuererstattungen für frühere Jahre.

Die **Zinsdeckung** beläuft sich auf 16,05% (Vorjahr: 17,08%).



## GAG-Konzern

Im Folgenden wird das **EBITDA je Segment** dargestellt und erläutert.

Das EBITDA aus dem **Segment Immobilienbewirtschaftung** stieg um TEUR 6.974 auf TEUR 153.525 (Vorjahr: TEUR 146.551).

Die Umsatzerlöse betragen TEUR 319.635 (Vorjahr: TEUR 307.309), woran die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 225.182 (Vorjahr: TEUR 217.393) den größten Anteil hatten. Diese wiederum setzten sich aus der Sollmiete und den Erlösschmälerungen aus Vermietung zusammen.

Die Sollmiete als wichtigste Ertragsposition im Segment Immobilienbewirtschaftung hat sich im Geschäftsjahr von TEUR 229.235 um TEUR 7.676 auf TEUR 236.911 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.

### Sollmieten der Konzerngesellschaften

	2017 TEUR	2016 TEUR	2015 TEUR	2014 TEUR	2013 TEUR
Sollmieten GAG	122.234	121.430	116.063	109.470	105.050
Sollmieten Grubo	98.737	95.615	93.404	92.337	90.149
Sollmieten MGAG*	10.963	10.513	10.332	10.239	10.471
Sollmieten Sonstige	4.977	1.677	159	228	277
	<b>236.911</b>	<b>229.235</b>	<b>219.958</b>	<b>212.274</b>	<b>205.947</b>

\* Vor 2014 als GAG SG ausgewiesen

Die Erlösschmälerungen aus Vermietung sanken von TEUR 11.842 um TEUR 113 auf TEUR 11.729.

Die Bestandsveränderungen, die sich aus den Nebenkosten ergaben, lagen mit TEUR -1.224 um TEUR 7.394 unter dem Vorjahreswert von TEUR 6.170.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 11.959 und stiegen damit um TEUR 2.452 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 9.507). Dies resultierte unter anderem aus den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen für Nebenkosten.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen lagen mit insgesamt TEUR 147.610 um TEUR 665 unter dem Vorjahr (TEUR 148.275). Dies resultierte im Wesentlichen aus den um TEUR 2.548 geringeren Nebenkosten sowie den um TEUR 1.398 gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Innerhalb der Instandhaltungsaufwendungen verursachten die Aufwendungen für periodische Instandhaltung diesen Anstieg.

Der Personalaufwand erhöhte sich um TEUR 1.281 auf TEUR 22.812 (Vorjahr: TEUR 21.531), u. a. auf Grund von Tarifierhöhungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf TEUR 6.533 und unterschritten den Vorjahreswert in Höhe von TEUR 6.796 um TEUR 263. Im Wesentlichen ist dies durch einen geringeren Aufwand für fremde Dienstleistungen entstanden.

Das **Segment Bestandsverkäufe** wird regelmäßig durch das Programm „Mieter werden Eigentümer“ geprägt. Im Geschäftsjahr wurde darüber hinaus das letzte Teilpaket der Objektverkäufe in Wesseling durchgeführt. Das Segment-EBITDA von TEUR 10.817 lag um TEUR 18.473 deutlich unter dem Vorjahreswert von TEUR 29.290, der im Wesentlichen durch einen größeren Paketverkauf in Wesseling entstanden war.

Das EBITDA aus dem **Segment Bauträger** stieg um TEUR 870 auf TEUR 3.806 (Vorjahr: TEUR 2.936). Die Anzahl der erfolgswirksamen Bauträgerverkäufe ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen und brachte höhere Ergebnisbeiträge. Es konnten 51 erfolgswirksame Verkäufe getätigt werden, im Vorjahr waren es 44 Einheiten.

## GAG-Konzern

Im **Segment Zentralbereich** werden die nicht direkt den operativen Segmenten zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen geführt. Es handelt sich hierbei insbesondere um Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen. Das Segment-EBITDA betrug TEUR -23.452 und wies damit einen Mehraufwand von TEUR 4.978 gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR -18.474 aus. Wesentliche Ursache für die Ergebnisverschlechterung waren die Personalaufwendungen, die mit TEUR 17.108 um TEUR 3.223 über dem Vorjahr (TEUR 13.885) lagen. Neben den Tarifierhöhungen führte eine Anpassung der Pensionsrückstellungen im Vorjahr (Ertrag TEUR 2.143) zu dieser Abweichung.

### Eigenkapital- und Umsatzrendite:

	2017	2016	2015
Konzernergebnis (TEUR)	44.583	61.734	35.278
Eigenkapitalrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	6,4	9,3	5,8
Umsatzrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	12,8	19,3	11,4

Im Folgenden werden **Plan-Ist-Vergleiche** auf Grund der im Vorjahr gemachten Prognose dargestellt und erläutert. Die Positionen nach dem EBITDA werden im Folgenden erläutert. Die in das EBITDA eingehenden Werte werden danach je Segment erläutert.

Die **Abschreibungen** wurden in Höhe von EUR 61 Mio. gebucht und überschritten um EUR 1 Mio. den Plan. Hierfür waren außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 1 Mio. ursächlich.

Das **Finanzergebnis** fiel mit EUR -36 Mio. um EUR 3 Mio. besser aus als geplant. Wesentliche Gründe sind Zinssicherungsmaßnahmen und die Liquiditätssteuerung.

Die erzielte Zinsdeckung von 16% verbesserte sich gegenüber dem geplanten Wert von 17% um einen Prozentpunkt.

Das EBITDA im **Segment Immobilienbewirtschaftung** fiel mit EUR 154 Mio. um EUR 14 Mio. höher aus als geplant. Die Sollmieten lagen mit EUR 237 Mio. voll im Plan. Hingegen überstiegen die sonstigen betrieblichen Erträge den geplanten Wert um EUR 4 Mio. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen ein Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen für Nebenkosten. Des Weiteren unterschritten die Instandhaltungsaufwendungen mit EUR 56 Mio. um EUR 7 Mio. den Planwert. Davon entfielen EUR 1 Mio. Abweichung auf die Großmodernisierungsmaßnahmen. Die für die Bearbeitung des Instandhaltungsstaus der in Köln-Chorweiler erworbenen Immobilien mit geplanten EUR 10 Mio. wurden um EUR 8 Mio. unterschritten. Ursächlich waren zeitliche Verzögerungen der geplanten Großmaßnahmen.

Die geplanten Investitionen für Neubau und Großmodernisierungen betragen EUR 250 Mio., wurden aber mit getätigten Investitionen in Höhe von EUR 210 Mio. nicht ganz erreicht. Den geplanten Wohnungsübergaben im Neubau von rund 500 Einheiten standen 489 Übergaben gegenüber. Unter Berücksichtigung der 37 Flüchtlingswohnungen, die als eine Gewerbeeinheit geführt werden, wurden die geplanten Wohnungsübergaben überschritten. Die geplante Anzahl fertig gestellter Wohnungen aus der Großmodernisierung von rund 400 Einheiten wurde mit 424 Fertigstellungen überschritten. In der Planung waren pauschal Ankäufe in Höhe von EUR 5 Mio. und der Zugang von 50 Wohnungen vorgesehen. Realisiert wurden Ankäufe in Höhe von EUR 10 Mio. und Zugänge von rund 1.100 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, weitere 3.515 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und 18 Wohnungen sind zum 01.01.2018 der Bewirtschaftung zugegangen.

Das EBITDA des **Segments Bestandsverkäufe** überstieg mit EUR 11 Mio. den Planwert um EUR 1 Mio. Ursächlich hierfür waren höhere Erträge aus dem Abverkauf von Einzelbeständen und nicht geplante Grundstücksverkäufe. An Gesamtverkäufen waren rund 240 Wohnungen geplant, wohingegen 242 Verkäufe realisiert wurden.

Im **Segment Bauräger** fiel das EBITDA um EUR 3 Mio. höher aus als geplant. Wesentlicher Grund war die erfolgswirksame Fertigstellung der Maßnahme im Sürther Feld. Insgesamt konnten 51 erfolgswirksame Verkäufe getätigt werden, geplant war die Übergabe von 25 Objekten.

## GAG-Konzern

Das EBITDA im **Segment Zentralbereich** lag um EUR 1 Mio. über dem geplanten Wert von EUR -24 Mio. Wesentlicher Grund dafür waren die Pensionsrückstellungen, die auf Grund der versicherungsmathematischen Gutachten aufgelöst bzw. in Anspruch genommen wurden.

### 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 Zinsänderungs- und Ausfallrisiken. Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Unternehmens werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Kurz- oder mittelfristige Finanzierungen werden nur begrenzt im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -optimierung aufgenommen. Im Jahr 2017 abgeschlossene derivative Zinssicherungsinstrumente stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit vollständig parallel laufenden Liquiditätszusagen zur Bestandsfinanzierung, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und Bewertungseinheiten gebildet werden können. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch voraussichtliche Kreditplatzierungsmöglichkeiten ausreichend gesichert.

Insgesamt verfügte der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 175 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 120 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien war im Wesentlichen zinsbedingt und dient hauptsächlich der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung. 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 139.631 gegenüber TEUR 132.396 im Vorjahr. Dieser Anstieg um TEUR 7.235 resultierte im Wesentlichen aus dem Rückgang der Vorräte. Der Mittelabfluss aus der **Investitionstätigkeit** von TEUR 198.142 fiel um TEUR 48.331 höher aus als im Vorjahr (TEUR 149.811). Hier stieg die Zunahme der Auszahlung für Investitionen und zudem sanken die Einzahlungen aus Anlagenverkäufen. Der Cashflow aus der **Finanzierungstätigkeit** stieg mit TEUR 57.495 gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR 17.993 um TEUR 39.502 auf Grund der gestiegenen Netto-Darlehensaufnahme bei leicht rückläufigen Zinsauszahlungen an. Der **Zahlungsmittelbestand** am Ende des Geschäftsjahres lag mit TEUR 2.927 um TEUR 1.016 unter dem des Vorjahres (TEUR 3.943).

Das Verhältnis der getätigten Investitionen in immaterielle Vermögen und in Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 217.925 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 139.631 betrug 156%.

#### Investitionen und Cashflow:

	2017 TEUR	2016 TEUR	2015 TEUR	2014 TEUR
Investitionen	217.925	191.515	143.627	129.527
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	139.631	132.396	115.269	112.037
Verhältnis Investitionen zu Cashflow	156%	145%	125%	116%

Die Kurz-, Mittel- und Langfristkreditlinien bei mehreren Finanzierungspartnern konnten aufrechterhalten und insgesamt weiter ausgebaut werden.

Die auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Rahmengenbedingungen niedrigen Langfristzinsen konnte der GAG-Konzern erneut für langfristige Neuaufnahmen und Prolongationen von Bestandsdarlehen teils frühzeitig und in einem Gesamtumfang in Höhe von TEUR 295.285 nutzen. Weiterhin wurden TEUR 30.000 mittelfristig aufgenommen.

## GAG-Konzern

Der Anteil der Kapitalmarktdarlehen betrug mit TEUR 262.950 rund 81% aller Zinssicherungs- und Darlehensvereinbarungen. Darüber hinaus wurden Förderdarlehen der NRW.Bank über TEUR 56.312 und KfW-Darlehen über TEUR 6.023 vereinbart. Die Durchschnittsverzinsung aller Neuaufnahmen und Prolongationen beträgt 1,66% für eine durchschnittliche Zinsbindungsdauer von 21 Jahren. Hierin enthalten sind drei langfristig zugesagte Forwarddarlehen in Höhe von anfänglich TEUR 13.845, die bis zum 30. Juni 2037 revolvierend zur Verfügung gestellt und mit vollständig parallel laufenden Zinsswaps zinsgesichert wurden. Der Einsatz der Zinsderivate erfolgt ausschließlich zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken.

Der Anteil neuer Darlehensvereinbarungen betrug insgesamt TEUR 305.880 und steht insbesondere im Zusammenhang mit dem umfangreichen Bauprogramm des GAG-Konzerns in den kommenden Jahren und der frühzeitigen Begrenzung der Zinsänderungsrisiken. Das Volumen von Prolongationen bestehender Darlehensvereinbarungen betrug TEUR 19.404.

Mit den auch im Berichtsjahr wiederholt sehr umfangreichen Finanzierungsmaßnahmen konnten weitere wesentliche Schritte zur dauerhaft zinsgünstigen Finanzierung des GAG-Konzerns erreicht werden. Dies spiegelt sich insbesondere in der Durchschnittsverzinsung der langfristigen Kapitalmarktfinanzierungen in Höhe von TEUR 909.979 (Vorjahr: TEUR 874.517) wider, die auf 2,8% (Vorjahr: 2,9%) gesenkt werden konnte. Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Zinsbindung dieser Finanzierungen unverändert mit 13 Jahren konstant gehalten werden. Einmalige Restrukturierungsaufwendungen wurden hierdurch nicht verursacht. Die durchschnittliche Verzinsung aller Langfristdarlehen beträgt am Bilanzstichtag 1,8% (Vorjahr: 1,9%).

Dem Mittelzufluss aus mittel- und langfristigen Darlehensverträgen in Höhe von TEUR 156.116 sowie der Zunahme von Kurzfristdarlehen in Höhe von TEUR 32.261 standen Regeltilgungen in Höhe von TEUR 49.186, vorzeitige Rückführungen von Langfristdarlehen in Höhe von TEUR 35.303 sowie Tilgungsnachlässe von TEUR 2.102 gegenüber.

### Bilanzstruktur:

<b>Aktiva</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Anlagevermögen	2.757.348	2.598.626	2.475.174	2.389.669
Umlaufvermögen	107.294	122.117	141.198	164.658
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	899	669	549	432
	<b>2.865.541</b>	<b>2.721.412</b>	<b>2.616.921</b>	<b>2.554.759</b>
<b>Passiva</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Eigenkapital	692.878	661.768	610.013	585.748
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	44.324	45.348	46.371	47.431
Fremdkapital	2.119.965	2.007.726	1.955.893	1.916.833
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	8.374	6.570	4.644	4.747
	<b>2.865.541</b>	<b>2.721.412</b>	<b>2.616.921</b>	<b>2.554.759</b>

Der Wert des Anlagevermögens stieg um TEUR 158.722. Den Zugängen in Höhe von TEUR 222.829 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 61.163 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 3.522 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau-, Modernisierungs- und Ankaufsmaßnahmen.

Der Wert des Umlaufvermögens sank um TEUR 14.823. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte sanken dabei um TEUR 10.495 auf TEUR 93.827 (Vorjahr: TEUR 104.322). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus der Fertigstellung und dem Verkauf von Bauträgerobjekten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände gingen um TEUR 3.311 von TEUR 13.734 auf TEUR 10.423 zurück. Hauptgrund waren die gesunkenen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken.

Die flüssigen Mittel sind um TEUR 1.016 auf TEUR 2.927 (Vorjahr: TEUR 3.943) gesunken.

Das Eigenkapital stieg um TEUR 31.110. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote sank auf 24,18% (Vorjahr: 24,32%). Zum Bestand der eigenen Aktien der GAG wird auf Abschnitt 5.6 (Eigenkapital) des Anhangs zum Konzernabschluss verwiesen.

## GAG-Konzern

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens von TEUR 1.805.491 um TEUR 101.787 auf TEUR 1.907.278 erhöht.

Die erhaltenen Anzahlungen sanken von TEUR 99.948 um TEUR 2.751 auf TEUR 97.197. Ursache waren ein Rückgang bei den erhaltenen Anzahlungen aus dem Bauträgergeschäft und Erwerberzahlungen aus dem Paketverkauf von Objekten in Wesseling im Vorjahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten, die sich überwiegend auf Ausgleichszahlungen an nicht beherrschende Gesellschafter, Umsatzsteuer- und Rentenverpflichtungen bezogen, haben sich um TEUR 2.523 auf TEUR 8.686 (Vorjahr: TEUR 6.163) erhöht.

Die passive Rechnungsabgrenzung überstieg den Vorjahreswert um TEUR 1.804. Dies resultiert im Wesentlichen aus den abgegrenzten Tilgungsnachlässen der NRW.Bank.

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

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

## GAG-Konzern

### 2.4 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

		2017	2016	2015	2014
<b>Ergebnis und Rentabilität</b>					
Umsatz	TEUR	348.241	319.398	308.491	313.767
EBITDA	TEUR	144.696	160.303	128.876	134.948
EBIT	TEUR	83.662	102.960	73.251	78.246
Konzernergebnis	TEUR	44.583	61.734	35.278	40.808
Eigenkapitalrendite	%	6,43	9,33	5,78	6,97
Zinsdeckung	%	16,05	17,08	17,45	18,35
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>					
Eigenkapital	TEUR	692.878	661.768	610.013	585.748
Bilanzsumme	TEUR	2.865.541	2.721.412	2.616.921	2.554.759
Eigenkapitalquote	%	24,18	24,32	23,31	22,93
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>					
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	43.692	43.530	42.557	42.317
Gewerbefläche (Stichtag 31.12.)	T m <sup>2</sup>	131	128	125	112
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	3.000	2.984	2.918	2.878
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,62	6,47	6,28	6,15
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	18,71	18,27	17,10	16,82
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m <sup>2</sup>	2,47	2,30	1,99	1,70
<b>Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")</b>					
verkaufte Einheiten	Anzahl	248	540	116	122
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	17.244	39.502	7.771	8.250
Erlöse	TEUR	14.996	41.448	11.844	12.465
Erlöse	EUR/m <sup>2</sup>	870	1.049	1.524	1.511
<b>Bauträgersgeschäft</b>					
verkaufte Einheiten	Anzahl	51	42	39	70
Erlöse	TEUR	28.583	9.570	10.424	21.416
<b>Investitionen</b>					
Neubau (inkl. Grundstücksankäufe)	TEUR	179.292	103.904	107.330	83.315
Modernisierungen	TEUR	31.156	35.154	26.525	22.667
Ankauf	TEUR	10.504	51.877	8.602	16.385
Sonstiges	TEUR	1.714	580	541	1.555
Gesamtinvestitionen	TEUR	222.667	191.515	142.998	123.922
<b>Fertigstellungen**/Bestandsübergänge Wohnungen*</b>					
Neubau*	Anzahl	489	352	389	509
Modernisierungen**	Anzahl	424	429	234	317

## GAG-Konzern

### 2.4.1 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### 2.4.1.1 Personal

Der GAG-Konzern beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 532 Mitarbeiter (Vorjahr: 517). Davon waren 78 Mitarbeiter (Vorjahr: 74) in Teilzeit.

Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 19 Mitarbeiter in Ausbildung und drei Mitarbeiter in studentischer Ausbildung (alle in Teilzeit).

Der Anteil der Mitarbeiterinnen im GAG-Konzern belief sich auf 46%. 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](http://www.gag-koeln.de/investor-relations) eingesehen werden.

Ähnlich wie in den Vorjahren lag die durchschnittliche Beschäftigungsdauer bei über elf Jahren. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten ist im Jahr 2017 konstant geblieben und betrug 43 Jahre.

#### Anzahl Mitarbeiter

Alter	2017		2016		2015		2014		2013	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich
61 - 65+	25	17	20	15	23	19	15	21	15	16
51 - 60	89	56	94	53	73	54	79	46	77	47
41 - 50	76	69	77	74	84	70	80	74	81	67
31 - 40**	57	56	51	63	53	48	51	43	52	49
<30*	50	59	46	60	37	46	34	43	26	33
	<b>297</b>	<b>257</b>	<b>288</b>	<b>265</b>	<b>270</b>	<b>237</b>	<b>259</b>	<b>227</b>	<b>251</b>	<b>212</b>
	ø 45	ø 42	ø 45	ø 42	ø 45	ø 43	ø 45	ø 43	ø 45	ø 43

\* Bis 2015 <30

\*\* Bis 2015 30–40

An den Themen Mitarbeiterzufriedenheit, Work-Life-Balance sowie Gesundheitsförderung wurde konsequent weiter gearbeitet. Neben der Zertifizierung durch die berufundfamilie GmbH als „Familienfreundlicher Betrieb“, verschiedenen Teilzeitarbeitsmodellen und einem Pilotprojekt zum „Mobilen Arbeiten“ hat der GAG-Konzern sein Angebot um einen weiteren Baustein zur Unterstützung der Mitarbeiter in besonderen Lebenslagen erweitert. Hilfestellungen beim Thema Vereinbarkeit von Beruf und Familie, bei Pflegesituationen von erkrankten Angehörigen oder auch die Unterstützung in schwierigen persönlichen Situationen wurden durch einen kompetenten und vielseitigen Partner, den „pme familienservice“, angeboten. Das Angebot ist sehr vielschichtig und umfasst einen „Work-Life-Service“, der den Beschäftigten Hilfe bei der akuten Betreuung von Kindern und der Vermittlung von Kinderbetreuungsplätzen, bei der Beratung und Vermittlung von Pflegediensten, Kurzzeitpflege usw., Hilfe bei allen Fragen zu pflegebedürftigen Angehörigen sowie eine Internetplattform mit ausführlichen Informationen und einen Hotline-Service anbietet. Die speziellen Programme zur Gesundheitsförderung sowie flexible Arbeitszeitregelungen fördern darüber hinaus die Attraktivität des GAG-Konzerns als Arbeitgeber und erleichtern die Rekrutierung von neuen Mitarbeitern.

#### 2.4.1.2 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 CO<sub>2</sub>-vermeidenden Wärmeerzeugungsanlagen ausgestattet sind.

##### Neubau

Bei den folgenden Projekten, die 2017 fertig gestellt wurden, wurde nach der EnEV 2014 bzw. teilweise nach der EnEV 2009 und dem KfW-Effizienzhaus-70-Standard geplant. Dies bedeutet, dass bei nahezu allen Projekten der Primärenergiebedarf mindestens 30% unter den Anforderungswerten der EnEV 2009 liegt und somit ein deutlich höherer Standard, als in der Energieeinsparverordnung gefordert ist, erreicht wurde. Bei zwei Bauvorhaben wurde bereits das Anforderungsniveau nach der EnEV 2016 bzw. nach der EnEV 2014 und dem

## GAG-Konzern

KfW-Effizienzhaus-70-Standard realisiert und somit der Primärenergiebedarf nochmals um ca. 25% reduziert. Zusätzlich ist die Gebäudehülle in Bezug auf die Wärmeverluste der Außenbauteile besser ausgeführt worden, als es in der EnEV gefordert wird.

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

Bergisch Gladbacher Straße BA 1	74 Wohneinheiten mit 4.684 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Danziger Straße BA 1 (2.2 + 2.3)	35 Wohneinheiten mit 2.399 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Eltzhof 2- Fertigstellungsabschnitt 2	33 Wohneinheiten mit 2.255 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Leyendeckerstraße/1. Abschnitt	20 Wohneinheiten mit 1.348 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Sürther Feld (Häuser 2, 3 und 4)	58 Wohneinheiten mit 4.089 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Waldbadviertel Mehrgenerationenwohnen	35 Wohneinheiten mit 1.991 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Waldbadviertel Soziale Vielfalt	86 Wohneinheiten mit 5.633 m <sup>2</sup> Wohnfläche

Die Wärmeversorgung erfolgt bei den nachstehend genannten Projekten durch eine Anbindung an das Fernwärmenetz der RheinEnergie:

Alter Mühlenweg/Im Hasental	42 Wohneinheiten mit 1.470 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Butzweiler Hof BA 1.1	32 Wohneinheiten mit 2.295 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Clouth-Gelände WA 21 + 22 / 1. Abschnitt	56 Wohneinheiten mit 3.973 m <sup>2</sup> Wohnfläche

### Modernisierung

Im innenstadtnahen Bereich Zollstocks wurde der zweite Bauabschnitt des Pohlblocks mit 69 Wohneinheiten und vier weiteren Gewerbeeinheiten fertig gestellt. Der dritte Bauabschnitt mit nochmals 40 Wohneinheiten ist in Arbeit. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung der im entmieteten Zustand kernsanieren und der teilweise neuen Wohnungen im Dachgeschoss erfolgten über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der RheinEnergie.

In der Naumannsiedlung in Köln-Riehl wurden die restlichen 59 Wohnungen des Bauabschnitts 2.3 fertig gestellt. Im Bauabschnitt 1.3 laufen die Arbeiten an 71 Wohneinheiten. Diese werden im April 2018 fertig gestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt hier für alle Einheiten ebenfalls über die Fernwärme der RheinEnergie.

Weitere 30 Wohneinheiten in der Höfstraße 22-26, Köln-Kalk, befinden sich derzeit in der Realisierung. Hier erfolgt der Einsatz von Gasbrennwerttechnik mit Unterstützung durch Solarthermie. Die Einheiten werden voraussichtlich im zweiten Quartal 2018 fertig gestellt.

### Instandhaltung

Auf Grundlage der EnEV 2014 wurden im Jahr 2017 insgesamt 22 Heizkesselanlagen saniert. Bei einer weiteren Heizkesselanlage wurde die Planung bis zur Vergabereife für die Ausführung der Sanierung im Jahr 2018 abgeschlossen.

Nach Umsetzung dieser Maßnahmen werden insgesamt 503 Wohneinheiten mit ca. 34.000 m<sup>2</sup> Heizfläche mit Gasbrennwerttechnik der neuesten Generation ausgestattet. Dabei handelt es sich um die Objekte:

Olpener Str. 200	Luxemburger Str. 68	Luxemburger Str. 82
Otto-Fischer-Str. 17	Steinstr. 4 - 6	Rathausstr. 19a - d
Kalscheurer Weg 16	Knappsacker Str. 2	Knappsacker Str. 6
Knappsacker Str. 7	Bodenheimer Str. 32	Erlenhofstr. 26
Mechternstr. 15	Burgstr. 173	Burgstr. 78a - c
Burgstr. 92	Burgstr. 98	Ansbacher Str. 28
Ansbacher Str. 30	Kampgasse 42	Kalkarer Str. 19
Irisweg 34	Metzer Str. 18	

Zusätzlich sind auf Grund des Ablaufs der Heizkessel Lebensdauer (>25 Jahre) im Jahr 2017 zehn Heizkesselanlagen saniert worden. Bei 18 weiteren Heizkesselanlagen wurde die Planung bis zur Vergabereife für die Ausführung der Sanierung im Jahr 2018 abgeschlossen. Dabei handelt es sich um die Objekte:

Gerhart-Hauptmann-Str. 4	Gerhart-Hauptmann-Str. 31	Gerhart-Hauptmann-Str. 35
Gerhart-Hauptmann-Str. 30	Gerhart-Hauptmann-Str. 36	Gerhart-Hauptmann-Str. 54a
Gerhart-Hauptmann-Str. 56A	Gerhart-Hauptmann-Str. 58A	Leimbachweg 52
Knauffstr. 10	Topsstr. 8	Hacketäuerstr. 23
Hacketäuerstr. 29	Tiefentalstr. 21	Tiefentalstr. 39
Clevischer Ring 170	Clevischer Ring 178	Goldammerweg 24



## GAG-Konzern

Unnauer Weg 2  
Elsasstr. 18  
Ostheimer Str. 11  
Boltensternstr. 25

Myliusstr. 7  
Ossendorfer Weg 9 - 11  
Brühler Landstr. 55

Roßstr. 18  
Adolf-Kolping-Str. 10  
Hauptstr. 98

Insgesamt werden nach Umsetzung dieser vorgenannten Maßnahmen 1.085 Wohnungen mit ca. 41.000 m<sup>2</sup> Heizfläche ebenfalls mit Gasbrennwerttechnik der neuesten Generation ausgestattet.

### Photovoltaik

Die Photovoltaikanlagen des GAG-Konzerns erzeugten im Geschäftsjahr auf Grund einer guten globalen Einstrahlung die prognostizierte Energie und speisten nach Kenntnisstand zum Berichtszeitpunkt ca. 2.385.700 kWh umweltfreundlich erzeugten Strom in das Netz der Rheinischen Netzgesellschaft ein.

### 2.4.1.3 Sozialmanagement

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

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

Nach wie vor hat dabei der Themenbereich „Gestaltung des demografischen Wandels“ hohe Aktualität und stellt eine der Schwerpunktaufgaben des Sozialmanagements dar. Die baulichen Maßnahmen reichen von der individuellen Wohnraumanpassung, die in Zusammenarbeit mit der Beratungsstelle „wohn mobil“ herbeigeführt wird, über die Schaffung altersgerechter Wohnungen in den 39 Seniorenwohnanlagen (mit Anpassung von Haus- und Wohnungszugängen und Bädern) und Aufzugsnachrüstung bis hin zu der verstärkten Schaffung altersgerechter, barrierefreier und behindertengerechter Wohnungen im Neubau. Darüber hinaus ist eine der Hauptaufgaben die Projektierung und Begleitung von Mehrgenerationenwohnprojekten, inklusiven Wohnprojekten sowie Wohngruppen für die verschiedenen Zielgruppen. Neben der Schaffung baulicher Voraussetzungen sind soziale flankierende Maßnahmen, die (Versorgungs-)Sicherheit, Selbstbestimmung und Vertrautheit der Mieter zum Ziel haben, wichtige Aufgaben, die es älteren Menschen ermöglichen, in der vertrauten Wohnumgebung wohnen bleiben zu können und nicht auf Grund von Krankheit oder abnehmenden körperlichen Fähigkeiten umziehen zu müssen. Eine Strategie im Hinblick auf Seniorenwohnanlagen ist, neben der Kooperation mit einem professionellen Anbieter im Bereich des Hausnotrufes, der Ausbau von Kooperationen mit Pflegediensten, um eine quartiersnahe Versorgung zu ermöglichen.

Bei der Versorgung von Menschen mit Handicap arbeitet die Abteilung eng mit den verschiedenen Sozial- und Wohlfahrtsverbänden zusammen, um im Bereich des ambulant betreuten Wohnens die Versorgung sicherzustellen. Wohngruppen und Einzelwohnungen in Zusammenarbeit mit z.B. Köln Ring gGmbH, Sozialdienst katholischer Frauen, Diakonie Michaelshoven, Caritas, AWO - Der Sommerberg, Outback-Stiftung, Deutsche Gesellschaft für Taubblindheit und Lebenshilfe Köln e.V. sollen dazu beitragen, dass Bewohner von stationären Wohnformen möglichst selbstbestimmt ihr Leben neu gestalten können. Der Gedanke der Inklusion wird hierbei ebenfalls vorrangig betrachtet. Zudem finden Gespräche mit der Stadt Köln und dem Verein „Frauen helfen Frauen e.V.“ bzgl. des Abrisses und Neubaus eines bereits vorhandenen Frauenhauses statt. Es ist geplant, im Neubau neben der Erreichung eines besseren Standards die Platzanzahl für schutzbedürftige Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt wurden, zu erhöhen und ein barrierefreies Wohnen zu ermöglichen. Neben der gemeinsamen Belegung im Bereich des Belegungsrechtsvertrages (BLV) mit der Stadt Köln bei knapp 10.000 Wohnungen ist die ebenfalls im BLV verankerte Kontingentversorgung (§ 14 BLV) neu hinzugekommen, bei der jährlich bis zu 30 Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Definierte Zielgruppenmerkmale sind drohende und eingetretene Obdachlosigkeit, kinderreiche Familien, obdachlose Wohnungsnotfälle und allgemeine Marktzugangsschwierigkeiten. Darüber hinaus widmet sich das Sozialmanagement dem Großthema Flüchtlinge bei der Zusammenarbeit mit dem Auszugsmanagement und der Unterstützung von Projekten mit Flüchtlingen (u. a. Wohngruppen für minderjährige unbegleitete Flüchtlinge).

## GAG-Konzern

Im August 2016 wurde die Zwangsverwaltung der Hochhäuser in Chorweiler-Mitte aufgehoben und der Besitz ging auf die GAG Projektentwicklung GmbH über. Im Januar 2017 bezog das Sozialteam Chorweiler zusammen mit den Mitarbeitern des Quartierszentrums Chorweiler gemeinsame Räumlichkeiten und feierte im März im Rahmen eines Nachbarschaftsfestes die offizielle Eröffnung. Inzwischen ist das Team im Sozialraum angekommen, gut vernetzt und kooperiert mit vielen Einrichtungen, Ämtern und Institutionen. Auch die „neuen“ Mieter aus Chorweiler-Mitte nutzen das Angebot der sozialen Mieterbetreuung zunehmend oder lassen sich helfen, wenn es beispielsweise um die Klärung von Mietrückständen geht. Mit Beginn der umfassenden Instandsetzungsmaßnahmen kommt die soziale Betreuung der betroffenen Bewohner als weiterer Aufgabenbereich noch hinzu. Neben der Mieterbetreuung wird auf weite Sicht die Projektarbeit eine große Rolle spielen, da der Aufbau von Ehrenamtsstrukturen intensiv begleitet werden muss, die Verringerung von Anonymität viel Zeit braucht und Beteiligungsaktionen wichtig, aber aufwendig sind. Langfristig soll die Eigenverantwortung der Bewohner derart gestärkt werden, dass sie mehr von sich aus auf ein sauberes und gepflegtes Wohnumfeld achten. In 2018 werden einige Projekte fortgeführt wie etwa der GartenClub und Fußball mit KIDsmiling, einige Projekte werden wiederholt, wie z.B. Blumenmärkte, Mieterfeste und Kunstprojekte, und einige Projekte werden neu gestartet, wie der Nachbarschaftstreff in der Stockholmer Allee 15 sowie eine größere Aktion zum Thema Mülltrennung in Kooperation mit dem Runden Tisch Quartiersentwicklung Chorweiler.

Die Arbeit der beiden Streetworker hat sich zwischenzeitlich gut etabliert. Neben der aufsuchenden Arbeit unterstützen sie bei Bedarf nicht nur die Sozialarbeiter im Quartier, sondern beraten auch Kooperationspartner aus dem Sozialraum, treiben die Installation von suchtpräventiven Angeboten voran und führen eigene Projekte für Jugendliche und junge Erwachsene durch, z. B. den Debattierclub. In 2018 steht die Ausdehnung der Tätigkeit auf andere Bezirke an, in denen aufsuchende Streetwork für eine nachhaltigere Stabilisierung notwendig erscheint.

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 Bedürfnissen und der Lebenswelt vor Ort gehören ebenso dazu wie die weitestmögliche Aktivierung und Partizipation der Zielgruppen, auch um die Nachhaltigkeit der Projektwirkungen zu erlangen. Ein integriertes und vernetztes Handeln in allen Arbeitsprozessen trägt sowohl zum Gelingen der einzelnen Projekte als auch zur Absicherung von Erfolgen in der Quartiersentwicklung bei.

### 3. Risiko- und Chancenbericht

#### 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

Der GAG-Konzern 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.

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

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

## GAG-Konzern

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

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

### 3.2 Risikobericht

#### 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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

#### 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

Der Vermietungsprozess ist strukturiert, kundennah und effektiv gestaltet. Ziele waren und sind es, die Leerstands- und Fluktuationsquote weiter auf niedrigem Niveau zu halten, eine schnelle Anschlussvermietung zu ermöglichen, erfolgreiche Marketingmaßnahmen zu steuern und generell die Konkurrenzfähigkeit am Wohnungsmarkt zu sichern. Ein besonderes Augenmerk gilt weiterhin der Einhaltung eines gesetzeskonformen Vermietungsprozesses. Dies wurde im Berichtsjahr weiter aktiv vorangetrieben. Die Leerstandsdauer wurde in den vergangenen Jahren deutlich verkürzt und auch die Erlösschmälerungen aus Leerstand verharren im Verhältnis zu den Gesamtumsätzen auf relativ niedrigem Niveau, welches wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöht. Allerdings haben im vergangenen Jahr und werden in den kommenden Jahren die vielfältigen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauaktivitäten und die damit verbundenen Mietminderungen, Umsetzungen und Entmietungen eher zu einer Stagnation der Gesamt leerstände und somit auch der Erlösschmälerungen aus Leerstand führen.

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

Der GAG-Konzern betreibt seit mehr als zehn Jahren das Programm „Mieter werden Eigentümer“, welches mit einem guten Ergebnis wesentlich zum Unternehmenserfolg beiträgt. Das grundsätzliche Risiko geringerer Erträge auf Grund von sich ändernden Rahmenbedingungen wird bereits in der Wirtschaftsplanung laufend berücksichtigt.

## GAG-Konzern

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,09 Mio. (Vorjahr: EUR 4,09 Mio.).

### 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist der GAG-Konzern Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt der GAG-Konzern ein systematisches Finanzmanagement. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Der GAG-Konzern hat diese Situation für neue, in der Regel klassische Langfristfinanzierungen genutzt. Im Zusammenhang mit dem Ankauf der Bestände in Chorweiler bestehen zwei langfristige Zinsswaps. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden drei weitere Forward-Zinsswaps abgeschlossen. Die Berechnungsnominale dieser Zinsswaps sind vollständig mit parallel laufenden Liquiditätszusagen abgestimmt, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und eine Bewertungseinheit gebildet wurde. 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 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-, mittel- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung. Die nachhaltig gestiegenen Besicherungserfordernisse für Fremdfinanzierungsmittel führen dazu, dass für die Finanzierungen der Neubaumaßnahmen teils 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 24,18% (Vorjahr: 24,32%) und die Zinsdeckung mit 16,05% (Vorjahr: 17,08%) beobachtet. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist allerdings durch die zunächst noch hohe Investitionstätigkeit eine Verschlechterung festzustellen, wobei die EK-Quote dauerhaft über 22,00% liegt. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis der Bilanzkennzahlen und zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken beziehen sich neben der Liquidität und den Kreditrisiken auch auf den Bereich Investitionen und Wirtschaftlichkeit und haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 2,58 Mio. (Vorjahr: EUR 2,58 Mio.).

### 3.2.4 Risikomanagementziele und -methoden bei Einsatz von Finanzinstrumenten

Mit dem Einsatz derivativer Finanzinstrumente wird das Ziel verfolgt, die Zinsbelastungen für den langfristigen Finanzbedarf planbar zu halten und größere Risiken auszuschalten. Ausfallrisiken, die sich aus der Gefahr ergeben, dass Finanzierungspartner den Verpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen, sind auf Grund der Bindung von ausschließlich deutschen Kreditinstituten mit einer signifikanten Eintrittswahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

## GAG-Konzern

Konkret bestehen zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus geschlossenen Darlehensverträgen, welche am Bilanzstichtag mit insgesamt TEUR 38.658 valutierten, und für Darlehensverträge in Höhe von TEUR 13.845, die am 30.12.2018 ausbezahlt werden, Zinsswapgeschäfte. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko des EURIBOR ab. Die Bezugsbeträge der Zinsswaps bestimmen sich nach den Amortisationsplänen der abgesicherten Darlehen. Der Marktwert der Zinsswapgeschäfte wurde anhand allgemein anerkannter Bewertungsmodelle ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt TEUR 2.599.

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswapgeschäften und dem am 31. Dezember 2017 in Höhe von insgesamt TEUR 38.658 bestehenden Darlehen gebildet (Mikro-Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical-Terms-Match-Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung am 30.12.2036 (Ende der Laufzeit von Sicherungs- und Grundgeschäft) vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

Die Steuerung der Verfahrensweisen, Verantwortlichkeiten und Berichtspflichten erfolgt auf Grund der hocheffektiven Sicherungsbeziehung im Rahmen der bestehenden Organisationsfestlegungen.

### 3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken

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

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

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

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

Die aufgenommenen Compliance-Risiken werden auch durch das Compliance-Management überwacht.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der allgemeinen internen und externen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,63 Mio. (Vorjahr: EUR 4,54 Mio.).

## 3.3 Chancenbericht

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

Die größten Chancenpotenziale sieht der GAG-Konzern im Standortfaktor, in dem in über 100 Jahren gewonnenen Vertrauen der Mieterschaft sowie in den Kölner Einwohnern und zukünftig vermehrt den Neu-Kölnern. Hier werden an dem hervorragenden Standort Köln, der nach den gängigen Bevölkerungsprognosen langfristig stabile Nachfragepotenziale bereithält, wohnungswirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen ihre Abnehmer finden, wenn sie ökologisch, sozial und ökonomisch ausgewogen sind. Die stabile Nachfrage möchte der GAG-Konzern auch durch eine kundennahe Vor-Ort-Präsenz, ein strukturiertes Quartiersmanagement und zusätzliche mieternahe Dienstleistungen zur Erreichung seiner Ziele nutzen.

## GAG-Konzern

Um die Ausnutzung bestehender Potenziale auch weiterhin zu ermöglichen, 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 eine kundenorientierte Bewirtschaftung und Belegungssteuerung, ein strukturiertes Sozialmanagement sowie die gesteuerte Koordination 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 durch strukturierte Modernisierung der vorhandenen Heizungsanlagen und Gebäude sowie durch die zunehmende Nutzung von optimierten Energiekonzepten erreicht werden.

Eine weitere Chance ist eine sozialverantwortliche, marktgerechte Wohnungspolitik mit dem Fokus auf Zielgruppen wie zum Beispiel Studenten oder Senioren. Gerade die Abteilungen Neuvermietung und das Sozialmanagement bieten durch zielgruppenspezifische Handlungsansätze die Möglichkeit, Fehlstellungen in den Quartieren zu verhindern, soziale Randgruppen zu integrieren und damit langfristige Bindungen der Mieter an das Unternehmen zu sichern. Dies soll letztlich dazu führen, 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 für die Versorgung der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum auch weiterhin an Bedeutung gewinnen. Insgesamt kann damit der Wohnungsbestand des GAG-Konzerns verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden. Dabei wird die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zukünftig verstärkt von der Baukostenentwicklung, den weiter steigenden energetischen Anforderungen sowie vielfältigen gesetzlichen Vorgaben an die Gebäude beeinflusst. Die Nachfrage und die gesetzlichen Vorgaben für zunehmend mehr technische Ausstattung innerhalb und außerhalb der Wohnungen und Gebäude können ebenfalls für die Generierung zusätzlicher Erträge oder die Reduktion von Bewirtschaftungskosten genutzt werden.

Zur Generierung der Chancen im Rahmen der Neubau- und Modernisierungstätigkeit bleibt abzuwarten, ob die insgesamt erkennbare Tendenz zur Kostensteigerung dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigt. Auch das weiterhin sehr enge Grundstücksangebot auf dem Kölner Markt bleibt dabei eine nicht zu unterschätzende Komponente, wobei sich der GAG-Konzern mit seinen ausgewogenen Quartierskonzepten gegen andere Interessenten durchsetzen muss.

### 3.4 Gesamteinschätzung

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken haben kumuliert insgesamt einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 11,30 Mio. (Vorjahr: EUR 11,21 Mio.). Die vorgenannten Schadenerwartungswerte gelten für den gesamten Konzern. Die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist durch eine entsprechende Eigenkapitalausstattung gegeben. Dem gegenüber stehen die o. g. Chancen der positiven Entwicklung am Kölner Wohnungsmarkt. Diese Chancen und Risiken sind bei den folgenden Prognoseaussagen im Lagebericht nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

### 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

## GAG-Konzern

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

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

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

### 4. Prognosebericht

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

Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2018 generell von einem Zinssatz zwischen 2,5% und 3,0% ausgegangen. Die geplanten Langfristfinanzierungen wurden teils unterhalb dieses Niveaus bereits gesichert. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5% pro Jahr geplant.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht geplant. Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres wird auf den Abschnitt 8.9 (Nachtragsbericht) des Anhangs zum Konzernabschluss verwiesen.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2018. 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.

Das Konzernergebnis ist mit EUR 31 Mio. und das EBITDA mit EUR 137 Mio. geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von EUR 342 Mio., Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von EUR 168 Mio. und einem Personalaufwand von EUR 44 Mio. Die Abschreibungen sind mit EUR 65 Mio. und das Finanzergebnis ist mit EUR -39 Mio. geplant. Die Zinsdeckung wird bei 16% erwartet.

Der Personalaufwand ergibt sich aus tariflichen Steigerungen sowie zusätzlichen Stellen. Die Abschreibungen bestehen im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen, die auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit weiter ansteigen.

Im Wesentlichen bedingt durch die deutlich über den Abschreibungen liegenden Investitionen steigt die Bilanzsumme um rund EUR 180 Mio. Das Eigenkapital steigt um etwa EUR 20 Mio. Da die Bilanzsumme relativ stärker ansteigt als das Eigenkapital, sinkt die Eigenkapitalquote 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 weitgehend Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind, geplant.

## GAG-Konzern

Das Segment Immobilienbewirtschaftung trägt mit einem geplanten EBITDA von EUR 156 Mio. zum Konzern-EBITDA bei. Dieses Ergebnis basiert auf Umsatzerlösen von EUR 335 Mio. und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von EUR 165 Mio. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von EUR 224 Mio. sowie die Übergabe von 833 neuen und 259 modernisierten Wohnungen geplant. Der geplante Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2018 rund 44.580 Einheiten.

Im Segment Bestandsverkäufe ist der Verkauf von etwa 80 Mietobjekten geplant, womit ein EBITDA von EUR 6 Mio. erwirtschaftet werden soll.

Im Segment Bauträger ist der erfolgswirksame Verkauf von 13 Objekten geplant, womit ein EBITDA von rund EUR 1 Mio. erwirtschaftet werden soll.

Für den Zentralbereich ist ein negatives EBITDA von EUR 26 Mio. geplant.

Köln, den 1. März 2018

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller



## GAG-Konzern

### Konzernabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Eigenkapitalpiegel

Kapitalflussrechnung

Anhang



## GAG-Konzern

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

	2017 EUR	2016 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	316.336.297,72	303.959
aus Verkauf von Grundstücken	28.582.946,73	12.089
aus Betreuungstätigkeit	1.460.290,81	1.507
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.861.423,70	1.843
	<b>348.240.958,96</b>	<b>319.398</b>
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-10.494.099,29	5.473
Andere aktivierte Eigenleistungen	110.498,81	168
Sonstige betriebliche Erträge	26.029.176,56	44.708
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-144.056.674,47	-145.255
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-15.290.733,96	-9.576
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-352.036,33	-84
	<b>-159.699.444,76</b>	<b>-154.915</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>204.187.090,28</b>	<b>214.832</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-30.467.222,95	-28.843
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Aufwendungen für Altersversorgung EUR 5.009.381,22 (Vorjahr: TEUR 2.458)	-10.349.821,45	-7.430
	<b>-40.817.044,40</b>	<b>-36.273</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-61.034.196,17	-57.343
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.673.973,08	-18.257
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB EUR 583.326,00 (Vorjahr: TEUR 583)		
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-128.566,00	-23
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.126,82	4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	150.859,45	37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-36.419.555,10	-37.397
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.697.256,28	-2.909
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>43.570.485,52</b>	<b>62.671</b>
Sonstige Steuern	1.012.530,83	-937
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>44.583.016,35</b>	<b>61.734</b>
Nicht beherrschende Anteile am Konzernergebnis	-4.992.306,36	-2.845
Konzerngewinnvortrag	787.969,46	1.120
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen der Muttergesellschaft	-18.500.000,00	-28.000
Sonstige Veränderungen der anderen Gewinnrücklagen	-1.800.005,54	-1.959
<b>Konzernbilanzgewinn</b>	<b>20.078.673,91</b>	<b>30.050</b>

## GAG-Konzern

### Bilanz zum 31. Dezember 2017

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2017 EUR</b>	<b>31.12.2016 TEUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	526.855,00	132
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.376.496.921,48	2.331.646
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	65.293.224,51	61.848
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.237.584,01	49.558
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	66.458,37	66
Technische Anlagen und Maschinen	7.446.103,00	7.691
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.389.904,00	1.856
Anlagen im Bau	229.621.589,86	123.449
Bauvorbereitungskosten	15.123.565,73	17.925
Geleistete Anzahlungen	30.107.248,98	3.425
	<b>2.755.782.599,94</b>	<b>2.597.464</b>
Finanzanlagen		
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	912.079,51	878
Sonstige Ausleihungen	97.503,77	123
Andere Finanzanlagen	29.082,30	29
	<b>1.038.665,58</b>	<b>1.030</b>
	<b>2.757.348.120,52</b>	<b>2.598.626</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.063.777,98	1.232
Bauvorbereitungskosten	1.204.459,65	179
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	18.135
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	5.625.138,15	1.617
Unfertige Leistungen	81.927.403,30	83.151
Andere Vorräte	6.210,22	7
	<b>93.826.989,30</b>	<b>104.322</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	1.519.035,24	1.150
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	858.682,80	5.399
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	164.270,83	39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.455,14	35
Sonstige Vermögensgegenstände	7.850.554,71	7.112
	<b>10.422.998,72</b>	<b>13.735</b>
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	117.304,43	117
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.927.040,11	3.943
	<b>107.294.332,56</b>	<b>122.116</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>898.840,59</b>	<b>670</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.865.541.293,67</b>	<b>2.721.412</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>30.544.776,08</b>	<b>30.185</b>

## GAG-Konzern

<b>Passiva</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	16.573.931,00	16.730
./. Eigene Anteile	-305.239,00	-449
	<b>16.268.692,00</b>	<b>16.281</b>
Kapitalrücklage	154.174.750,72	153.844
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneneruerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	399.475.725,64	359.504
	<b>423.261.023,96</b>	<b>383.289</b>
Konzernbilanzgewinn	20.078.673,91	30.050
Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital	79.094.815,22	78.304
	<b>692.877.955,81</b>	<b>661.768</b>
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	<b>44.324.307,03</b>	<b>45.348</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	37.773.326,00	35.792
Steuerrückstellungen	7.493.682,00	6.830
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	6.767.199,47	7.765
Sonstige Rückstellungen	23.620.361,69	21.412
	<b>75.654.569,16</b>	<b>71.799</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.600.722.943,70	1.467.264
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	306.555.216,66	338.227
Erhaltene Anzahlungen	97.197.345,16	99.948
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.720.556,74	2.854
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.428.449,13	21.470
Sonstige Verbindlichkeiten	8.685.938,01	6.163
davon aus Steuern EUR 522.637,31 (Vorjahr: TEUR 396)		
	<b>2.044.310.449,40</b>	<b>1.935.927</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8.374.012,27</b>	<b>6.570</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.865.541.293,67</b>	<b>2.721.412</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>30.544.776,08</b>	<b>30.185</b>

## GAG-Konzern

### Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2017

	Gezeichnetes Kapital EUR	Eigene Anteile EUR	Ausgegebenes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Gewinnrücklagen EUR
Stand Jahresanfang 2016	16.729.775,00	-420.224,00	16.309.551,00	153.843.913,72	347.315.386,20
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Erwerb eigener Aktien		-28.288,00	-28.288,00		14.687,59
Einstellungen in Gewinnrücklagen					34.000.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					1.959.507,61
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
<b>Stand Jahresende 2016</b>	<b>16.729.775,00</b>	<b>-448.512,00</b>	<b>16.281.263,00</b>	<b>153.843.913,72</b>	<b>383.289.581,40</b>
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Erwerb eigener Aktien		-20.904,00	-20.904,00		10.627,02
Einzug eigener Aktien	-155.844,00	155.844,00	0,00	155.844,00	-155.844,00
Verkauf eigener Aktien		8.333,00	8.333,00	174.993,00	316.654,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen					38.000.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					1.800.005,54
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
<b>Stand Jahresende 2017</b>	<b>16.573.931,00</b>	<b>-305.239,00</b>	<b>16.268.692,00</b>	<b>154.174.750,72</b>	<b>423.261.023,96</b>

	Konzernbilanz- gewinn EUR	GAG- Aktionären zustehendes Eigenkapital EUR	Nicht beherr- schende Anteile am Eigenkapital EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2016	15.266.472,22	532.735.323,14	77.278.176,24	610.013.499,38
Dividendenauszahlung Vorjahr	-8.146.600,60	-8.146.600,60		-8.146.600,60
Erwerb eigener Aktien		-13.600,41		-13.600,41
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-34.000.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	56.929.760,16	58.889.267,77	2.844.735,62	61.734.003,39
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			-1.818.972,00	-1.818.972,00
<b>Stand Jahresende 2016</b>	<b>30.049.631,78</b>	<b>583.464.389,90</b>	<b>78.303.939,86</b>	<b>661.768.329,76</b>
Dividendenauszahlung Vorjahr	-9.761.662,32	-9.761.662,32		-9.761.662,32
Erwerb eigener Aktien		-10.276,98		-10.276,98
Einzug eigener Aktien		0,00		0,00
Verkauf eigener Aktien		499.980,00		499.980,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-38.000.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	37.790.704,45	39.590.709,99	4.992.306,36	44.583.016,35
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			-4.201.431,00	-4.201.431,00
<b>Stand Jahresende 2017</b>	<b>20.078.673,91</b>	<b>613.783.140,59</b>	<b>79.094.815,22</b>	<b>692.877.955,81</b>

## GAG-Konzern

### Kapitalflussrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

	2017 TEUR	2016 TEUR
Konzernjahresüberschuss	44.583	61.734
+ Abschreibungen	61.034	57.343
- Zuschreibungen	-578	-705
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	3.192	1.160
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.341	-2.275
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	7.169	-10.779
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva	-401	15.396
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-11.867	-30.298
+ Zinsaufwendungen	36.420	37.397
- Zinserträge	-154	-41
+/- Sonstige Beteiligungsergebnisse	129	23
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	3.697	2.909
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-2.252	532
<b>I. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>139.631</b>	<b>132.396</b>
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens	19.918	41.680
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	25	20
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-545	-80
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-217.380	-191.435
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-163	0
+ Erhaltene Zinsen	3	4
<b>II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-198.142</b>	<b>-149.811</b>
- Gezahlte Dividenden	-9.762	-8.147
- Ausgleichszahlung an nicht beherrschende Gesellschafter	-1.819	-2.828
+ Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Anteile	500	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	156.116	232.112
+/- Zu- bzw. Abnahme anderer Finanzkredite	32.261	-60.178
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-84.489	-107.468
- Gezahlte Zinsen	-34.530	-35.159
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-782	-339
<b>III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>57.495</b>	<b>17.993</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)</b>	<b>-1.016</b>	<b>578</b>
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.943	3.365
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>2.927</b>	<b>3.943</b>

## GAG-Konzern

### Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017

- 1. Allgemeine Angaben**
- 2. Konsolidierungskreis**
- 3. Konsolidierungsgrundsätze und -methoden**
- 4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**
  - 4.1 Allgemeines
  - 4.2 Anlagevermögen
  - 4.3 Umlaufvermögen
  - 4.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 4.5 Latente Steuern
  - 4.6 Treuhandvermögen
  - 4.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien
  - 4.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
  - 4.9 Rückstellungen
  - 4.10 Verbindlichkeiten
  - 4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 4.12 Treuhandverbindlichkeiten
- 5. Erläuterungen zur Konzernbilanz**
  - 5.1 Anlagevermögen
  - 5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
  - 5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
  - 5.4 Wertpapiere
  - 5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 5.6 Eigenkapital
  - 5.7 Nicht beherrschende Anteile 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 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 5.13 Latente Steuern
  - 5.14 Haftungsverhältnisse
- 6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung**
  - 6.1 Andere aktivierte Eigenleistungen
  - 6.2 Sonstige betriebliche Erträge
  - 6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
  - 6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen
  - 6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
  - 6.6 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
  - 6.7 Sonstige Steuern
  - 6.8 Latente Steuern
- 7. Angaben zur Kapitalflussrechnung**
- 8. Sonstige Angaben**
  - 8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte
  - 8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
  - 8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln
  - 8.4 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz
  - 8.5 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer
  - 8.6 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln
  - 8.7 Angaben zu Organbezügen
  - 8.8 Gesamthonorar des Abschlussprüfers
  - 8.9 Nachtragsbericht
  - 8.10 Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens
  - 8.11 Mitglieder des Aufsichtsrates
  - 8.12 Mitglieder des Vorstandes
  - 8.13 Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG



# GAG-Konzern

## 1. Allgemeine Angaben

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

Seit dem 1. Dezember 2016 wird die Aktie der GAG nicht mehr im allgemeinen Freiverkehr an der Börse Düsseldorf gehandelt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der jeweils aktuellen Fassung.

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

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

## 2. Konsolidierungskreis

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

Firma	Sitz	Abkürzung	Konsolidierungsmethode	Beteiligung %
Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Köln	Grubo	Vollkonsolidierung	62,00
GAG Projektentwicklung GmbH	Köln	GPE	Vollkonsolidierung	96,20
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung	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
cowelio GmbH	Köln	cowelio	Equity-Methode	50,00

Die in 2017 neu gegründete cowelio GmbH wurde zum 26. September 2017 assoziiertes Unternehmen des GAG-Konzerns. Die Anschaffungskosten beliefen sich auf TEUR 163 und entsprachen dem anteiligen Eigenkapital.

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

## 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).

## GAG-Konzern

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 „Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital“ im Eigenkapital ausgewiesen. Der auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallende Ergebnisanteil wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als „Nicht beherrschende Anteile am Konzernergebnis“ unterhalb des Konzernjahresüberschusses ausgewiesen.

### 4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 4.1 Allgemeines

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

#### 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 5 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer kann der Zeitraum auf bis zu zehn Jahre ausgedehnt werden. Die Gebäude werden grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0% p.a. abgeschrieben. Hiervon abweichend wird der Wohnungsbestand in Chorweiler mit 3,33% 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 über einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren 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- sowie der cowelio-Beteiligung erfolgt nach der Equity-Methode gem. § 312 HGB auf den Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung. Im Konzernabschluss werden diese Beteiligungen entsprechend dem anteiligen bilanziellen Eigenkapital dieser Unternehmen unter Finanzanlagen ausgewiesen.

#### 4.3 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.

## GAG-Konzern

Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

### 4.4 Aktiver 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 ergibt sich ein Überhang an passiven latenten Steuern (§ 306 HGB). Dieser wird mit dem Überhang an aktiven latenten Steuern aus den Einzelabschlüssen (§ 274 HGB) aufgerechnet. Für den verbleibenden Aktivüberhang wird von dem Aktivierungswahlrecht nach § 274 HGB kein Gebrauch gemacht. Gleiches gilt für die latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge, soweit die Verlustvorträge 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 Treuhandvermögen

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

### 4.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien

Die GAG hat bis zum 31. Dezember 1988 von ihren Mietern jeweils zu Beginn des Mietverhältnisses so genannte Geschäftsanteile erhoben, die durch einen Treuhänder entsprechend der Treuhandklausel in den Mietverträgen in Vorzugsaktien der Gesellschaft angelegt wurden. Es handelt sich dabei gemäß § 5 in Verbindung mit § 6 der Satzung um vinkulierte, also nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragbare Namensaktien. Diese Aktien werden im Sprachgebrauch der Gesellschaft auch als „Treuhandaktien“ bezeichnet. Sämtliche Aktien sollen durch Mietkautionen belegt sein. Im Aktienbuch ist der jeweilige Treuhänder als Aktionär eingetragen.

Die eigenen Anteile resultieren teilweise aus früheren Ankäufen über die Börse sowie aus dem Rückkauf von Treuhand- bzw. Mieteraktien. 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.

## GAG-Konzern

### 4.8 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.

### 4.9 Rückstellungen

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 Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Gutachten unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) und unter Berücksichtigung nachfolgender Parameter gebildet:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	%	%
Rechnungszins	3,68	4,01
Rententrend	2,00	2,00
Bewertungsverfahren	PUC-Methode	PUC-Methode

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31. Dezember 2017 bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des neuen zehnjährigen und des bisherigen siebenjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf TEUR 4.969.

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 „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 4.083.

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 wurde in Anspruch genommen.

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

## GAG-Konzern

### 4.10 Verbindlichkeiten

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

Eine Rentenverpflichtung wird mit dem Barwert ausgewiesen.

### 4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

### 4.12 Treuhandverbindlichkeiten

Die vermerkten Treuhandverbindlichkeiten umfassen Mietkautionen.

## 5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 5.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2017 wird in nachfolgendem Anlagenspiegel dargestellt:

## GAG-Konzern

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2017 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.550.104,64	544.622,41	575.071,57	0,00	6.519.655,48
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.184.517.054,12	38.694.729,26	6.743.485,39	66.616.410,66	3.283.084.708,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	78.682.273,15	4.873.101,27	304.199,43	400.732,14	83.651.907,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	49.563.300,78	7.452.269,69	17.488,59	-27.754.865,99	29.243.215,89
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	66.458,37	0,00	0,00	0,00	66.458,37
Technische Anlagen und Maschinen	12.044.785,67	185.575,41	67.790,10	254.071,55	12.416.642,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.779.836,91	1.219.212,18	291.195,46	20.197,07	7.728.050,70
Anlagen im Bau	123.456.956,78	128.116.146,42	0,00	-21.929.441,19	229.643.662,01
Bauvorbereitungskosten	18.005.471,02	11.473.614,24	0,00	-14.181.990,63	15.297.094,63
Geleistete Anzahlungen	3.425.113,61	30.107.248,98	0,00	-3.425.113,61	30.107.248,98
	<b>3.476.541.250,41</b>	<b>222.121.897,45</b>	<b>7.424.158,97</b>	<b>0,00</b>	<b>3.691.238.988,89</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	900.684,94	162.500,00	0,00	0,00	1.063.184,94
Sonstige Ausleihungen	122.728,74	0,00	25.224,97	0,00	97.503,77
Andere Finanzanlagen	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
	<b>1.055.052,45</b>	<b>162.500,00</b>	<b>25.224,97</b>	<b>0,00</b>	<b>1.192.327,48</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.484.146.407,50</b>	<b>222.829.019,86</b>	<b>8.024.455,51</b>	<b>0,00</b>	<b>3.698.950.971,85</b>

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 14.396,12.

Die Zugänge bei "Anlagen im Bau" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 30.222,57.

## GAG-Konzern

Abschreibungen kumuliert 01.01.2017 EUR	des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2017 EUR	Buchwerte 31.12.2017 EUR	Buchwerte 31.12.2016 EUR
6.417.446,64	150.425,41	575.071,57	0,00	0,00	5.992.800,48	526.855,00	132.658,00
852.871.051,93	57.592.660,01	3.246.319,50	-51.601,17	578.004,10	906.587.787,17	2.376.496.921,48	2.331.646.002,19
16.834.785,79	1.791.056,63	304.199,43	37.039,94	0,31	18.358.682,62	65.293.224,51	61.847.487,36
5.631,88	17.488,08	17.488,08	0,00	0,00	5.631,88	29.237.584,01	49.557.668,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.458,37	66.458,37
4.354.298,67	684.030,96	67.790,10	0,00	0,00	4.970.539,53	7.446.103,00	7.690.487,00
4.923.983,91	705.358,25	291.195,46	0,00	0,00	5.338.146,70	2.389.904,00	1.855.853,00
7.510,92	0,00	0,00	14.561,23	0,00	22.072,15	229.621.589,86	123.449.445,86
80.352,07	93.176,83	0,00	0,00	0,00	173.528,90	15.123.565,73	17.925.118,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.107.248,98	3.425.113,61
<b>879.077.615,17</b>	<b>60.883.770,76</b>	<b>3.926.992,57</b>	<b>0,00</b>	<b>578.004,41</b>	<b>935.456.388,95</b>	<b>2.755.782.599,94</b>	<b>2.597.463.635,24</b>
22.539,43	128.566,00	0,00	0,00	0,00	151.105,43	912.079,51	878.145,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.503,77	122.728,74
2.556,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,47	29.082,30	29.082,30
<b>25.095,90</b>	<b>128.566,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>153.661,90</b>	<b>1.038.665,58</b>	<b>1.029.956,55</b>
<b>885.520.157,71</b>	<b>61.162.762,17</b>	<b>4.502.064,14</b>	<b>0,00</b>	<b>578.004,41</b>	<b>941.602.851,33</b>	<b>2.757.348.120,52</b>	<b>2.598.626.249,79</b>

## GAG-Konzern

Bei den at Equity bilanzierten Finanzanlagen handelt es sich um die 25%-Beteiligung an der mk sowie die 50%-Beteiligung an der cowelio. Die Gesellschaften wenden 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 weder finanzielle Verpflichtungen des Konzerns gegenüber der mk bzw. der cowelio noch auf Grund von Vereinbarungen mit der mk bzw. der cowelio gegenüber Dritten.

### 5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden TEUR 81.927 (Vorjahr: TEUR 83.151) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

### 5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: TEUR 170) enthalten.

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

### 5.4 Wertpapiere

Die sonstigen Wertpapiere in Höhe von TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 117) betreffen Inhaberschuldverschreibungen.

### 5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB Geldbeschaffungskosten (Disagio) in Höhe von TEUR 729 (Vorjahr: TEUR 506) als Unterschiedsbetrag enthalten.

### 5.6 Eigenkapital

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

	<b>31.12.2017</b>
	<b>Anzahl</b>
	<b>Stückaktien</b>
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.213.931
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>16.573.931</b>
Eigene Anteile	-305.239
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>16.268.692</b>

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



## GAG-Konzern

Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 20.904 Stückaktien (= 0,13% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 10.276,98 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 262.237 Aktien (= 1,58% des Grundkapitals).

Die eigenen Anteile entwickelten sich im Geschäftsjahr von EUR 448.512,00 durch Zugang frei gewordener Aktien in Höhe von EUR 20.904,00, Einzug eigener Aktien in Höhe von EUR 155.844,00 und dem Abgang durch Verkauf in Höhe von EUR 8.333,00 auf EUR 305.239,00 (= 305.239 Stückaktien bzw. 1,84% des Grundkapitals).

Die GAG hat im Geschäftsjahr einen Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Mai 2017 dahingehend umgesetzt, dass am 11. August 2017 155.844 Stückaktien Buchstabe A eingezogen worden sind. Hierbei erfolgte eine Minderung des Grundkapitals von EUR 16.729.775,00 auf EUR 16.573.931,00. Die Grundkapitalherabsetzung wurde im Rahmen einer vereinfachten Kapitalherabsetzung durchgeführt. Nach § 237 Abs. 3 Nr. 2 AktG erfolgte nach Einziehung die Ausbuchung des Erwerbspreises zu Lasten anderer Gewinnrücklagen. Aus Gründen des Gläubigerschutzes wurde anschließend gemäß § 237 Abs. 5 AktG in die Kapitalrücklage ein Betrag eingestellt, der dem auf die eingezogenen Aktien entfallenden Teil des Grundkapitals (EUR 155.844,00) entspricht. Die zur Kapitalherabsetzung benötigten Stücke wurden aus dem Bestand an eigenen Anteilen entnommen.

Weiterhin hat die GAG im Geschäftsjahr 8.333 Stückaktien Buchstabe A zum 1. Juli 2017 veräußert. Die zur Veräußerung benötigten Stücke wurden aus dem Bestand an eigenen Anteilen entnommen. Der vertraglich vereinbarte Kaufpreis betrug EUR 499.980,00. Von dem Erlös wurden EUR 174.993,00 gemäß § 272 Abs. 1b Satz 3 HGB in die Kapitalrücklage eingestellt und EUR 316.654,00 den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	01.01.2017 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2017 EUR
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>153.843.913,72</b>	<b>0,00</b>	<b>330.837,00</b>	<b>154.174.750,72</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>				
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	359.504.283,08	155.844,00	40.127.286,56	399.475.725,64
	<b>383.289.581,40</b>	<b>155.844,00</b>	<b>40.127.286,56</b>	<b>423.261.023,96</b>
	<b>537.133.495,12</b>	<b>155.844,00</b>	<b>40.458.123,56</b>	<b>577.435.774,68</b>

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 19.05.2017 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	19.500.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2017 (aus Jahresüberschuss lfd. Jahr)	18.500.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	10.627,02
Aktienverkauf zum 01.07.2017	316.654,00
Konsolidierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres	1.800.005,54
	<b>40.127.286,56</b>

### 5.7 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die Konzerngesellschaften sind zu 62,0% an der Grubo und zu 96,2% an der GPE beteiligt. Der auf die Fremdgegeschafter entfallende Anteil am Eigenkapital wird unter der Position „Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital“ ausgewiesen.

## GAG-Konzern

### 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 zum Bilanzstichtag zusammen aus TEUR 52.639 (Buchwert der aufgedeckten, stillen Reserven bei den Immobilien der MGAG) abzüglich TEUR 8.315 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 Geschäftsjahr entwickelte sich der Unterschiedsbetrag wie folgt:

Bruttobetrag 01.01.2017 EUR	Abgänge EUR	Bruttobetrag 31.12.2017 EUR	Erfolgswirksame Verrechnungen 01.01.2017 EUR	Auflösungen des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge EUR	Erfolgswirksame Verrechnungen 31.12.2017 EUR	Buchwert 31.12.2017 EUR	Buchwert 31.12.2016 EUR
48.417.131,22	0,00	48.417.131,22	3.069.545,13	1.023.279,06	0,00	4.092.824,19	44.324.307,03	45.347.586,09

### 5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2017 EUR	Zuführung EUR	Inanspruchnahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2017 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	28.144.876,00	3.819.418,00	1.911.645,00	0,00	30.052.649,00
Pensionsrückstellungen für Vorstand	7.225.363,00	879.785,00	604.405,00	0,00	7.500.743,00
Pensionsrückstellungen für Teilzeitkräfte	421.450,00	22.267,00	0,00	223.783,00	219.934,00
	<b>35.791.689,00</b>	<b>4.721.470,00</b>	<b>2.516.050,00</b>	<b>223.783,00</b>	<b>37.773.326,00</b>

Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 1.536 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 583 als Aufwand nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB.

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:

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 TEUR
Ausstehende Rechnungen	7.783.518,55	10.181
Bauträgergeschäft	5.900.833,98	2.520
Personal	3.109.545,00	3.059
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.130.700,00	1.126
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	1.051.753,77	1.009
Übrige	4.644.010,39	3.517
	<b>23.620.361,69</b>	<b>21.412</b>

## GAG-Konzern

### 5.11 Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in nachfolgendem Verbindlichkeitspiegel dargestellt (in Klammern: Vorjahreswerte):

	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.600.722.943,70 (1.467.264.014,32)	102.551.393,28 (64.648.695,82)	1.498.171.550,42 (1.402.615.318,50)	1.296.509.872,07 (1.195.425.545,37)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	306.555.216,66 (338.227.221,68)	11.397.623,44 (10.008.732,97)	295.157.593,22 (328.218.488,71)	244.969.076,52 (270.677.070,09)
Erhaltene Anzahlungen	97.197.345,16 (99.948.055,59)	97.197.345,16 (99.948.055,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.720.556,74 (2.853.881,99)	2.720.556,74 (2.853.881,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (886,50)	0,00 (886,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.428.449,13 (21.470.395,79)	28.428.449,13 (21.470.395,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	8.685.938,01 (6.163.029,51)	7.247.513,97 (4.714.065,47)	1.438.424,04 (1.448.964,04)	826.348,20 (836.888,20)
	<b>2.044.310.449,40</b> <b>(1.935.927.485,38)</b>	<b>249.542.881,72</b> <b>(203.644.714,13)</b>	<b>1.794.767.567,68</b> <b>(1.732.282.771,25)</b>	<b>1.542.305.296,79</b> <b>(1.466.939.503,66)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 989.019 (Vorjahr: TEUR 865.020) durch Grundpfandrechte und TEUR 554.379 (Vorjahr: TEUR 577.204) durch Bürgschaften gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 282.698 (Vorjahr: TEUR 299.230) durch Grundpfandrechte und TEUR 1.465 (Vorjahr: TEUR 1.590) durch Bürgschaften gesichert.

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

### 5.12 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen, sowie passivisch abgegrenzte Tilgungsnachlässe der NRW.Bank enthalten.

### 5.13 Latente Steuern

Im Konzern sind im Geschäftsjahr 2017 temporäre Differenzen vorhanden, die zu aktiven bzw. passiven latenten Steuern in folgenden Positionen führen:

<b>Aktive Latenzen</b>	<b>31.12.2017 EUR</b>
Anlagevermögen	93.838.557,75
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.493.857,97
Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.137.715,42
Sonstige Rückstellungen	393.906,26
Verbindlichkeiten	41.904,60
	<b>99.905.942,00</b>
<b>Passive Latenzen</b>	<b>31.12.2017 EUR</b>
Anlagevermögen	35.962.301,22
Sonderposten mit Rücklagenanteil	32.630.496,98
	<b>68.592.798,20</b>

## GAG-Konzern

Saldiert besteht ein Aktivüberhang in Höhe von TEUR 31.313 zuzüglich aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge. Im Konzernabschluss werden keine latenten Steuern angesetzt (siehe hierzu die weiteren Erläuterungen unter Textziffer 4.5).

### 5.14 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 3.740 (Vorjahr: TEUR 2.590) aufgenommen. Die GAG und die Grubo haben für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 7.695 (Vorjahr: TEUR 10.045) aufgenommen. Erfahrungsbedingt ist mit Leistungsstörungen und daraus folgenden Inanspruchnahmen nicht zu rechnen.

## 6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

### 6.1 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Eigenleistungen resultieren aus der Aktivierung von Zinsen während der Bauzeit und technischen Eigenleistungen.

### 6.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2017 EUR	2016 TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	11.867.452,89	30.450
Erträge aus Versicherungserstattungen	6.507.709,54	6.330
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	3.682.670,56	3.107

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 78 Wohnungen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Erträge von TEUR 6.649 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 314 gegenüber. Darüber hinaus wurden 152 Wohnungen aus dem Bestand in Wesseling zum 1. Januar 2017 veräußert. Hierbei wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 3.198 erzielt.

Weiterhin fallen im Geschäftsjahr TEUR 1.023 (Vorjahr: TEUR 1.023) Erträge aus der Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung an.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 712 (Vorjahr: TEUR 1.725). Im Wesentlichen setzen sich diese aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und aus Vorjahresrückvergütungen zusammen.

### 6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von TEUR 1.147 (Vorjahr: TEUR 34) enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Restbuchwerte von Abrissobjekten.

## GAG-Konzern

### 6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 EUR	2016 TEUR
Sonstige Dienstleistungen (Beratung, EDV)	5.793.877,95	5.464
Verwaltungsaufwendungen	3.543.011,24	3.867
Vertriebsaufwendungen	2.550.443,51	2.542
Miet- und Leasingaufwendungen	2.351.143,37	2.348
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	1.664.111,07	2.140
Übrige betriebliche Aufwendungen	2.771.385,94	1.895
	<b>18.673.973,08</b>	<b>18.257</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 104 (Vorjahr: TEUR 132).

### 6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.718 (Vorjahr: TEUR 1.785) enthalten.

### 6.6 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand betrifft mit TEUR 2.533 Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag, mit TEUR 1.162 Gewerbeertragsteuer für das laufende Geschäftsjahr sowie mit TEUR 2 Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer früherer Jahre.

### 6.7 Sonstige Steuern

In den sonstigen Steuern sind im Wesentlichen Erträge aus Korrekturen der Umsatzsteuermeldungen für frühere Jahre als außergewöhnliche Erträge enthalten.

### 6.8 Latente Steuern

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

	EUR
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	48.280.272,63
Steuersatz des Unternehmens	32,4%
<b>Erwarteter Ertragsteueraufwand</b>	<b>15.642.808,33</b>
Gewerbesteuerliche Modifikationen	-2.487.780,33
Hinzurechnung nicht abzugsfähiger Betriebsausgaben	777.121,33
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen	-4.631.133,93
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	-5.435.636,21
Periodenfremde tatsächliche Steuern	2.515,38
Sonstige Steuereffekte	-170.638,29
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>3.697.256,28</b>

## GAG-Konzern

### 7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die flüssigen Mittel im Laufe des Geschäftsjahres 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.

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

Der GAG-Konzern hat das günstige Zinsniveau für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben für Forward-Zinssicherungen genutzt (im Wesentlichen klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen). Zum 31. Dezember 2017 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen auf TEUR 273.408.

Darüber hinaus wurden durch die GAG AG 2015 und 2017 offene Darlehenskontingente über insgesamt TEUR 150.000 abgeschlossen, welche von der GAG AG und/oder der Grubo GmbH bis 2021 genutzt werden.

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

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich bis zur Fertigstellung vertragliche Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 147.752 (Vorjahr: TEUR 180.522). Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und/oder noch aufzunehmende langfristige Kredite und den operativen Cashflow gedeckt.

Im GAG-Konzern 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.

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 Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen	TEUR
fällig innerhalb eines Jahres (2018)	1.824
fällig zwischen 1 und 5 Jahren (2019–2022)	908
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2023)	0
	<b>2.732</b>

## GAG-Konzern

### 8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

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

### 8.4 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

### 8.5 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	2017 Anzahl	2016 Anzahl
Kaufmännische und technische Angestellte	427	409
Gewerbliche Arbeitnehmer	101	99
	<b>528</b>	<b>508</b>

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 79 (Vorjahr: 74) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden unverändert durchschnittlich 17 Auszubildende beschäftigt.

### 8.6 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die mitarbeiterbeschäftigenden Konzerngesellschaften sind 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 hierauf ein Zusatzbetrag in Höhe von 3,2% erhoben. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 22.511 (Vorjahr: TEUR 20.638). Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden. Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

## GAG-Konzern

### 8.7 Angaben zu Organbezügen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	2017 EUR	2016 EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	668.341,00	707.786,30
Gesamtbezüge der früheren Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen	658.373,00	650.562,00
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	73.052,74	94.317,92

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes:

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

	Uwe Eichner	Kathrin Möller	Summe
	Vorstandsvorsitzender	Vorstandsmitglied	
	EUR	EUR	EUR
Fixes Jahresgehalt	257.292,00	226.600,00	483.892,00
Sonstige Nebenleistungen (geldwerter Vorteil u. a.)	14.721,00	12.374,00	27.095,00
<b>Summe fixe Anteile</b>	<b>272.013,00</b>	<b>238.974,00</b>	<b>510.987,00</b>
Einjährige variable Tantieme	59.643,00	48.144,00	107.787,00
Mehrjährige variable Tantieme (einschließlich Abschläge)	40.576,00	42.476,00	83.052,00
Kürzung auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten *	-9.485,00	-24.000,00	-33.485,00
<b>Summe variable Anteile</b>	<b>90.734,00</b>	<b>66.620,00</b>	<b>157.354,00</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>362.747,00</b>	<b>305.594,00</b>	<b>668.341,00</b>

\* Gemäß Vorstandsvertrag (ohne Umsatzsteuer und nach Abzug von EUR 6.000,00 Eigenbehalt). Berücksichtigt wurden Vergütungen aus Nebentätigkeiten für Herrn Eichner in Höhe von EUR 15.485,00 und für Frau Möller in Höhe von EUR 30.000,00.

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

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

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

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

Scheidet ein Vorstandsmitglied wegen Nichtverlängerung seiner Bestellung aus der Gesellschaft aus, so erhält der Vorstand unter der Voraussetzung ein Übergangsgeld, dass in der Person des Vorstandsmitgliedes kein wichtiger Grund im Sinne von § 626 BGB vorliegt oder das Vorstandsmitglied wegen objektiv krankheitsbedingter Gründe für eine Verlängerung seiner Bestellung nicht zur Verfügung steht. Die Regelung gilt entsprechend für den Fall, dass dem Vorstandsmitglied eine Verlängerung seiner Bestellung zu wesentlich



## GAG-Konzern

ungünstigeren Konditionen angeboten wird bzw. wurde, die wiederum nicht mit § 87 Abs. 2 AktG begründet wurde und im Einklang steht. Die Höhe des Übergangsgelds beträgt monatlich jeweils 1/12 des Jahresgehalts bis zum Zeitpunkt der Aufnahme einer vergüteten Neubeschäftigung, längstens jedoch für die Dauer von achtzehn Monaten. Nimmt der Vorstand eine vergütete Neubeschäftigung in einem laufenden Monat auf, so verringert sich die Höhe des letzten Übergangsgelds verhältnismäßig.

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

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

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.

Die für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen gewährten Vergütungen betreffen mit TEUR 604 feste Jahresbezüge und mit TEUR 54 sonstige Bestandteile. Darüber hinaus wurden Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 7.838 (Vorjahr: TEUR 7.225) gebildet.

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Jochen Ott	Vorsitzender	7.750,00	10.250,00
Kirsten Jahn	1. stellv. Vorsitzende	7.586,24	9.371,25
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	6.875,00	7.625,00
Uwe Arentz	bis zum 01.07.2016	0,00	2.084,00
Dr. Eva Bürgermeister		3.500,00	3.500,00
Michael Frenzel		4.760,00	5.355,00
Ursula Gärtner		4.250,00	4.750,00
Bernd Gräber	bis zum 01.07.2016	0,00	2.334,00
Franz-Josef Höing	seit dem 01.07.2016 bis zum 31.10.2017	2.750,00	4.000,00
Niklas Kienitz		6.247,50	8.032,50
Harald Knopp	seit dem 01.07.2016	3.750,00	6.694,27
Karina Köbник		4.500,00	3.750,00
Elmar Lieser	bis zum 01.07.2016	0,00	2.084,00
Antonio Mossuto	seit dem 01.07.2016	4.250,00	6.694,27
Dr. Franz-Georg Rips		5.500,00	3.750,00
Brigitte Scholz	seit dem 28.09.2017	1.084,00	0,00
Andreas Schubring	seit dem 01.07.2016	3.750,00	6.694,26
Michael Weisenstein		3.000,00	4.250,00
Thomas Welter		3.500,00	3.000,00
Michael Zimmermann	bis zum 11.01.2016	0,00	99,37
		<b>73.052,74</b>	<b>94.317,92</b>

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.

## GAG-Konzern

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

Martina Richter	
Darlehen per 31.12.2017	EUR 3.067,50
Ursprungsbetrag	EUR 12.782,30
Zinslos	
Tilgung pro Monat	EUR 42,61
Laufzeit bis Dezember 2022	

### 8.8 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 berechnete Gesamthonorar setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 EUR	2016 TEUR
<b>Honorar für</b>		
die Abschlussprüfungsleistungen	283.193,00	247
andere Bestätigungsleistungen	19.748,00	15
sonstige Leistungen	20.790,00	24
	<b>323.731,00</b>	<b>286</b>

### 8.9 Nachtragsbericht

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

### 8.10 Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens

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

	2017 EUR	2016 TEUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,60) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.133.306,00	9.769
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	11.000.000,00	19.500
Gewinnvortrag	595.185,65	431
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>19.728.491,65</b>	<b>29.700</b>

### 8.11 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Mitglied des Landtages

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

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

## GAG-Konzern

Dr. Eva Bürgermeister  
Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum

Michael Frenzel  
PR-Berater, selbstständig

Ursula Gärtner  
Diplom-Volkswirtin, Abteilungsleiterin

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

bis zum 31.10.2017

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

Harald Knopp  
Bauingenieur/Projektleiter bei der GAG Immobilien AG

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

Antonio Mossuto  
Projektleiter bei der GAG Immobilien AG

Dr. Franz-Georg Rips  
Rechtsanwalt, selbstständig

Brigitte Scholz  
Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln

seit dem 28.09.2017

Andreas Schubring  
Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

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

Thomas Welter  
Immobilienunternehmer, selbstständig

### 8.12 Mitglieder des Vorstandes

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

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

## GAG-Konzern

### 8.13 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 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 Stadtsparkasse 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.

## GAG-Konzern

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.

## GAG-Konzern

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.

## GAG-Konzern

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.

## GAG-Konzern

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 1. März 2018

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

### Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, im März 2018

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2017 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.



## GAG-Konzern

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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 1. März 2018

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung beraten, überwachte kontinuierlich die Führung der Geschäfte und war in alle wesentlichen Entscheidungen direkt eingebunden.

### Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

## GAG-Konzern

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

### Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden regelmäßig 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. Zustimmungsbefürftige Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben im Aufsichtsratsplenum jeweils regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtet.

Kein Mitglied des Aufsichtsrates hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

### 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 Ausschüsse tagten regelmäßig. 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 sich neben einer Orientierung an dem Deutschen Corporate Governance Kodex mit den Empfehlungen und Anregungen des Corporate Governance Kodex der Stadt Köln (PCGK Köln) auseinander gesetzt. Vorstand und Aufsichtsrat haben die gemeinsame Entsprechenserklärung zum PCGK Köln verabschiedet. Den Empfehlungen des PCGK Köln 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. 40 % der Aufsichtsratsmitglieder sind Frauen. Im Vorstand sind es 50 %.

### Jahres- und Konzernabschluss 2017

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017 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.

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 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtete 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.

## GAG-Konzern

Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden vom Aufsichtsrat nach Prüfung zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die GAG Immobilien 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 vorbereitenden Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hält der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstands nicht zu erheben waren und stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

### Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Herr Franz-Josef Höing hat sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 28. September 2017 wurde Frau Brigitte Scholz gemäß § 11 der Satzung der GAG Immobilien AG in den Aufsichtsrat entsandt.

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

Köln, 23. März 2018

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

## **GAG Immobilien AG**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

# GAG Immobilien AG

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

- 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
    - 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
      - 2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge
      - 2.3.2 Ertragslage
        - 2.3.3 Finanz- und Vermögenslage
    - 2.4 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
      - 2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren
      - 2.4.2 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
        - 2.4.2.1 Personal
        - 2.4.2.2 Ideen für die Umwelt
        - 2.4.2.3 Sozialmanagement
  - 3. Risiko- und Chancenbericht**
    - 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements
    - 3.2 Risikobericht
      - 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
      - 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
      - 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
      - 3.2.4 Allgemeine interne und externe Risiken
    - 3.3 Chancenbericht
    - 3.4 Gesamteinschätzung
    - 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem
  - 4. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)**
  - 5. Prognosebericht**

### Anlage

Bericht nach § 21 EntgTranspG

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 einbezogen.

# GAG Immobilien AG

## 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 rund 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 auch eine soziale Unternehmenskultur, der sich die GAG in besonderem Maße verpflichtet hat.

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 SG hat im Geschäftsjahr in Kooperation mit der RheinEnergie AG ein neues Unternehmen, die cowelio GmbH, gegründet, an der sie mit 50% beteiligt ist. Ziel ist die Bereitstellung von energiewirtschaftlichen Produkten und Dienstleistungen.

### 1.2 Steuerungssystem

Die Steuerung der Gesellschaft 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 Abschnitten Entwicklung der Geschäftsfelder, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage, finanzwirtschaftliche Risiken und im Prognosebericht dargestellt.

# GAG Immobilien AG

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 2016 vollständig vorliegt.

Im Jahr 2016 stieg die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen um 12% an. Insgesamt wurden 278.000 Wohnungen in Deutschland gebaut. Davon standen dem Markt etwa 136.000 Wohnungen, d.h. rund 49%, zur Vermietung zur Verfügung. Dieser Zuwachs konnte unter anderem durch ein weiterhin historisch günstiges Zinsniveau für Baufinanzierung erreicht werden.

Die Bestandsmieten sind 2016 im Bundesgebiet um 1,2% gestiegen. Damit entspricht die Mietsteigerung dem Vorjahreswert (1,2% in 2015). Die durchschnittliche Nettokaltmiete erreichte bei bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt EUR/m<sup>2</sup> 5,78. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind deutschlandweit um 4,9% auf EUR/m<sup>2</sup> 7,65 gestiegen und spiegeln die stärker werdende Wohnraumnachfrage wider. Jedoch verlief die Mietenentwicklung sehr unterschiedlich. Während in ländlich geprägten Regionen die Miete stagnierte, stieg das Mietniveau vor allem in wachsenden Großstädten und Ballungsräumen um mehr als 6,5% an.

Bundesweit nahm die Anzahl an mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Sozialwohnungen weiter ab. Der Bestand sank von etwa 2,6 Mio. im Jahr 2002 auf schätzungsweise noch rund 1,3 Mio. Wohnungen im Jahr 2016. Dies entsprach nur noch 6% aller Mietwohnungen in Deutschland.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen weiter verschärft. Trotz eines Rekordhochs im Wohnungsneubau konnte der jährliche Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen nicht gedeckt werden.

#### 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl ist auch im Jahr 2016 weiter angewachsen. Die Bevölkerung stieg um 12.509 auf 1.081.701 Personen. Hauptursache für das Wachstum war nach wie vor der Wanderungsüberschuss. Der Saldo aus Zu- und Fortzügen fiel mit 9.745 Personen zwar deutlich niedriger aus als im Vorjahr, wies aber immer noch den zweithöchsten Wert der letzten Jahrzehnte auf. Der Druck am Kölner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin bestehen, insbesondere auch in Anbetracht der Bevölkerungsprognose. So beziffert die erste Prognosevariante der Stadt Köln die Bevölkerung im Jahr 2040 auf 1,113 Mio. und die zweite Variante auf 1,186 Mio. Die Prognose des Landes NRW kommt sogar zu einer Bevölkerungszahl von 1,234 Mio. Einwohner in 2040.

Mit 2.387 errichteten Wohnungen im Jahr 2016 ist die Anzahl der Fertigstellungen des Vorjahres deutlich unterschritten worden (3.957). Von einem rückläufigen Trend im Kölner Wohnungsbau kann jedoch nicht gesprochen werden, da sich aktuell weitere 7.172 Wohnungen im Bau befinden. Weiterhin konnte ein leichter Anstieg der Baugenehmigungen von 3.333 in 2015 auf 3.767 in 2016 verzeichnet werden, so dass zukünftig mit steigenden Fertigstellungszahlen zu rechnen ist. Der Anteil an mietpreisgebundenen Wohnungen nahm in den letzten Jahren kontinuierlich ab. 2016 stieg der Bestand jedoch leicht auf 37.608 Einheiten an (37.464 in 2015), dennoch entsprach dies lediglich 6,8% des gesamten Kölner Wohnungsbestandes.

Die Angebotsmieten für Neubauten in Köln stiegen Anfang 2017 in der Spitze auf EUR/m<sup>2</sup> 15,00, dies entspricht einem Anstieg von 3,4% im Vorjahresvergleich. Die durchschnittliche Quadratmeterkaltmiete lag bei EUR/m<sup>2</sup> 10,50, ein Anstieg von 5,0% im Vergleich zu 2016.

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau stiegen von 2015 auf 2016 um rund 15% an. Die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind im gleichen Zeitraum ebenfalls um 15% angestiegen. Bei der Betrachtung des Fünfjahreszeitraums von 2011 bis 2016 konnte eine Steigerung des mittleren Kaufpreises von Eigentumswohnungen von insgesamt 46% festgestellt werden.

## GAG Immobilien AG

Die Stadt Köln wird auch zukünftig einen hohen Wohnraumbedarf aufweisen, der durch entsprechende Neubautätigkeit, vor allem im Geschosswohnungsbau, zu decken ist. Insbesondere das Segment der preiswerten sowie preisgebundenen Wohnungen wird nicht in ausreichendem Maß bedient, so dass hier bereits seit Längerem eine Versorgungslücke zu verzeichnen ist. Zentrale Problemfelder bilden weiterhin die Verfügbarkeit von Bauland und hohe Baulandpreise.

### 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

#### 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Geschäftsfeld des GAG-Konzerns, verwaltete zum 31. Dezember 2017 einen Immobilienbestand von insgesamt 43.692 Wohnungen, 686 Gewerbeeinheiten und 18.553 Garagen und Tiefgaragenplätzen.

Die Gesellschaft hatte zum 31. Dezember 2017 einen Immobilienbestand von 21.970 (Vorjahr: 21.973) Wohnungen, 63.758 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 60.208 m<sup>2</sup>) Gewerbefläche und 8.893 (Vorjahr: 8.563) Garagen und Stellplätzen. Von den Wohnungen waren zum Stichtag 9.525 mietpreisgebunden. Die Zugänge aus Neubau und Großmodernisierung und die Abgänge aus Verkauf und Abriss glichen sich weitestgehend aus.

Geplant wurde ein Bestand von 22.050 Wohnungen. Die Abweichung resultierte hauptsächlich aus höher geplanten Zugängen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Zur Verwaltung des Immobilienbestandes bedient sich die Gesellschaft der Dienstleistungen der GAG SG.

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr Umsätze aus Sollmieten in Höhe von TEUR 122.233 (Vorjahr: TEUR 121.430) gegenüber der Planung von TEUR 121.636. Die hiervon abzusetzenden Erlösschmälerungen durch Leerstand, Mietnachteile und Wohnungsabschlüsse in Höhe von TEUR 5.841 oder 4,78% sind gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR 6.298 oder 5,19% um TEUR 457 gesunken. Unverändert wird die Gesellschaft ihre Bemühungen fortsetzen, Wohngebiete mit problematischen Belegungsstrukturen durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren. Dies wird in der Konsequenz auch in Zukunft zu Mietausfällen auf Grund von Leerstand beziehungsweise zu Ausfällen durch Gewährung von Mietpreisanlässen führen. Daneben wurde die Mietausfallquote durch Bestände beeinflusst, die für Großmodernisierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von Abriss- und Großmodernisierungsmaßnahmen betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden.

Zum 31. Dezember 2017 standen 454 (Vorjahr: 575) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 2,07%, Vorjahr: 2,56%). Hiervon standen 249 (Vorjahr: 381) Wohnungen wegen Baumaßnahmen leer. Nur 132 (Vorjahr: 117) Wohnungen standen vermietungsfähig leer (Leerstandsquote: 0,60%, Vorjahr: 0,52%). Hiervon wiederum konnten für 66 Wohnungen bereits im Geschäftsjahr neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum 31. Dezember 2017 noch 66 Wohnungen vermietbar waren.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 5.597 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7.210 m<sup>2</sup>) leer (Leerstandsquote: 8,78%, Vorjahr: 11,97%), davon standen 1.981 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6.113 m<sup>2</sup>) vermietungsfähig leer (Leerstandsquote: 3,11%, Vorjahr 10,15%).

Die Fluktuationsrate des Geschäftsjahres betrug 6,08% (Vorjahr: 6,54%).

Im Geschäftsjahr konnten sieben (Vorjahr: sechs) Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 44.384 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 61.787 m<sup>2</sup>) zu einem Kaufpreis von rund TEUR 16.328 (Vorjahr: TEUR 20.200) erworben werden.

Im Rahmen der Neubautätigkeit konnten im Geschäftsjahr 276 Wohnungen, vier Wohngruppen, 7.233 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und 282 Garagen und Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Zusätzlich wurden 37 Flüchtlingswohnungen am Neubrücker Ring fertig gestellt, die als eine Gewerbeeinheit mit 2.371 m<sup>2</sup> in den Bestand übernommen wurde. Insgesamt wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 160.683 (Vorjahr: TEUR 71.167) getätigt. Die Planung sah rund 330 Wohnungen und ein Investitionsvolumen von TEUR 189.558 vor.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Es wurden 251 (Vorjahr: 100) Wohnungen fertig gestellt. Die Planung sah rund 230 Wohnungen vor. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierungsmaßnahmen betrug im Geschäftsjahr TEUR 19.023 (Vorjahr: TEUR 19.610) gegenüber der Planung von TEUR 23.614.



## GAG Immobilien AG

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr TEUR 22.190 (Vorjahr: TEUR 20.467) aufgewandt. Hierin enthalten sind Instandhaltungsaufwendungen aus Großmodernisierungsmaßnahmen von TEUR 3.877 (Vorjahr: TEUR 2.260).

### 2.2.2 Bestandsverkäufe

Das Programm „Mieter werden Eigentümer“ trug auch nach 15 Jahren weiterhin mit einem guten Ergebnis wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Im Geschäftsjahr konnten 69 Wohnungen mit Kaufpreisen von TEUR 6.821 (Vorjahr: TEUR 9.019) erfolgswirksam veräußert werden. Die Planung sah erfolgswirksame Veräußerungen von 80 Wohnungen mit Kaufpreisen von TEUR 7.243 vor. Von den 3.775 Wohnungen, die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Geschäftsjahres 3.089 Wohnungen vorzugsweise an Mieter und Selbstnutzer veräußert worden. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 82% (Vorjahr: 80%) und einem Kaufpreisvolumen von insgesamt EUR 256,6 Mio. (Vorjahr: EUR 249,8 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 der Käufer.

Zusätzlich wurden durch Bestandsverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ 156 Einheiten (Vorjahr: 412 Einheiten) mit insgesamt 10.497,21 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 31.464,92 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 4.643 (Vorjahr: TEUR 31.858) im Geschäftsjahr veräußert, von denen 152 Einheiten aus dem zweiten Paketverkauf von Objekten in Wesseling stammen. Die Planung sah Abverkäufe von 158 Einheiten mit TEUR 4.385 vor. Des Weiteren wurden drei Grundstücke zum Kaufpreis von TEUR 184 veräußert.

### 2.2.3 Baurärgergeschäft

Im Geschäftsjahr wurden 28 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 15.798 abgeschlossen. 51 Kaufverträge – von denen 36 Kaufverträge in 2016 abgeschlossen wurden – sowie der Verkauf von acht Tiefgaragenplätzen führten zu Erlösen von TEUR 28.583. In die Planung waren rund 25 Baurägerobjekte mit einem Umsatz von EUR 14 Mio. eingestellt.

## 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die bedeutenden finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind Umsatzerlöse, EBITDA und Jahresergebnis.

### 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.

## GAG Immobilien AG

### 2.3.2 Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung mit EBITDA	2017 IST TEUR	2016 IST TEUR	ISTΔVJ TEUR	2017 PLAN Mio. EUR	2017 ISTΔPLAN Mio. EUR	2018 PLAN Mio. EUR
Umsatzerlöse	226.378	205.752	20.626	212	14	220
Bestandsveränderungen	-9.941	1.322	-11.263	5	-15	3
Andere aktivierte Eigenleistungen	1	110	-109	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	16.658	38.543	-21.885	15	2	11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-92.822	-87.107	-5.715	-97	4	-95
Personalaufwand	-40.294	-35.962	-4.332	-41	0	-44
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.379	-16.858	479	-19	3	-18
<b>EBITDA</b>	<b>83.600</b>	<b>105.800</b>	<b>-22.200</b>	<b>75</b>	<b>8</b>	<b>78</b>
Abschreibungen	-34.297	-33.589	-708	-35	1	-38
<b>EBIT</b>	<b>49.303</b>	<b>72.211</b>	<b>-22.908</b>	<b>41</b>	<b>9</b>	<b>40</b>
<b>Finanzergebnis</b>						
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	14.243	11.650	2.593	13	1	12
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	3.146	3.345	-199	4	-1	3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	219	204	15	0	0	0
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.700	-2.514	814	-9	7	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.169	-25.689	520	-28	3	-28
	<b>-9.261</b>	<b>-13.004</b>	<b>3.743</b>	<b>-20</b>	<b>11</b>	<b>-13</b>
<b>EBT</b>	<b>40.042</b>	<b>59.207</b>	<b>-19.165</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>27</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.914	-2.570	-344	-1	-2	-1
Sonstige Steuern	663	293	370	0	0	0
<b>Ergebnis</b>	<b>37.791</b>	<b>56.930</b>	<b>-19.139</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>26</b>

Im Folgenden werden Ist-Ist-Vergleiche der Werte des Geschäftsjahres mit den Vorjahreswerten dargestellt und erläutert.

Bei den Umsatzerlösen ergab sich eine Steigerung von TEUR 20.626 gegenüber dem Vorjahr, die sich nachstehend begründet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich von TEUR 155.373 um TEUR 2.815 auf TEUR 158.188. Die Veränderung resultierte aus der Steigerung der Umsatzerlöse aus Vermietung von TEUR 1.260 und höheren Umsatzerlösen aus Nebenkosten von TEUR 1.199.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen haben sich um TEUR 16.736 auf TEUR 28.583 (Vorjahr: TEUR 11.847) erhöht.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit verringerten sich um TEUR 1.074 auf TEUR 21.617 (Vorjahr: TEUR 22.691). Es handelte sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Die Senkung resultierte im Wesentlichen aus um TEUR 1.027 niedrigeren Erträgen aus der Konzernumlage.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 17.989 (Vorjahr: TEUR 15.841). Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus den gestiegenen Erlösen aus der Managementumlage.

Die Bestandsveränderungen betragen TEUR 9.941 gegenüber TEUR -1.322 aus dem Vorjahr. Sie resultierten zu TEUR 9.270 im Wesentlichen aus Bestandsveränderungen von Bauträgermaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich im Geschäftsjahr um TEUR 21.885 auf TEUR 16.658 (Vorjahr: TEUR 38.543). Die Abweichung gegenüber dem Vorjahr resultierte aus dem niedrigeren Abgang von

## GAG Immobilien AG

Sachanlagen. Wesentlicher Bestandteil der Veränderung ist der hohe Abgang durch den Abverkauf von Wohnungen aus dem Paketverkauf in Wesseling im Vorjahr und den niedrigeren Erträgen aus dem Abverkauf „Mieter werden Eigentümer“ im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich insgesamt um TEUR 5.715 von TEUR 87.107 auf TEUR 92.822. Dies war im Wesentlichen auf die um TEUR 5.655 gestiegenen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke zurückzuführen. Ursächlich für diese Erhöhung war die Zuführung zu den Rückstellungen für noch anfallende Herstellungskosten.

Der Personalaufwand erhöhte sich um TEUR 4.332 von TEUR 35.962 auf TEUR 40.294. Im Bereich der Löhne und Gehälter einschließlich Sozialabgaben stieg der Aufwand um TEUR 1.828 gegenüber dem Vorjahr. Der Anstieg resultierte aus Gehaltssteigerungen und der gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern. Im Bereich der Altersversorgung war ein Anstieg um TEUR 2.504 zu verzeichnen. Dieser war auf einen Sondereffekt aus der Anpassung der Pensionsrückstellung im Vorjahr zurückzuführen.

Bei den Abschreibungen war eine Steigerung um TEUR 708 auf TEUR 34.297 zu verzeichnen (Vorjahr: TEUR 33.589). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg bei den planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien um TEUR 548 von TEUR 32.247 auf TEUR 32.795.

Die Erträge aus der Abführung der Gewinne der Tochtergesellschaften betragen von der Grubo TEUR 13.991 (Vorjahr: TEUR 9.381) und von der GAG SG TEUR 252 (Vorjahr: Aufwand aus Verlustübernahme TEUR 337); die Aufwendungen aus der Verlustübernahme betragen von der MGAG TEUR 1.294 (Vorjahr: TEUR 2.177) und der GPE TEUR 406 (Vorjahr: Ertrag aus Gewinnabführung TEUR 2.269).

Die Zinsdeckung belief sich auf 21,54% (Vorjahr: 22,31%).

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

Für das Geschäftsjahr war ein Umsatz von EUR 212 Mio. geplant. Der erreichte Umsatz lag bei EUR 226 Mio. und damit um rund EUR 14 Mio. über Plan. Die Sollmiete von EUR 122 Mio. lag im Plan. Den geplanten Umsatzerlösen aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von EUR 14 Mio. standen gebuchte Werte von EUR 29 Mio. gegenüber. Die Planüberschreitung lag in den niedriger geplanten Verkaufseinheiten.

Die negative Abweichung der Bestandsveränderung in Höhe von EUR 15 Mio. ist zum größten Teil auf die Bestandsverkäufe aus dem Bauträgergeschäft zurückzuführen.

Geplant waren sonstige betriebliche Erträge von EUR 15 Mio. Gebucht wurden Erträge in Höhe von EUR 17 Mio. Wesentlicher Grund für die Überschreitung waren die nicht geplanten Erträge aus der Auflösung für Rückstellungen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen waren mit EUR 97 Mio. geplant und wurden mit EUR 93 Mio. um EUR 4 Mio. unterschritten. Der Instandhaltungsaufwand war mit EUR 24 Mio. geplant. Der gebuchte Wert von EUR 22 Mio. lag um EUR 2 Mio. niedriger. Bei den Aufwendungen auf Verkaufsgrundstücke wurde der geplante Wert von EUR 16 Mio. um rund EUR 1 Mio. unterschritten.

Das Finanzergebnis von gebuchten EUR -9 Mio. lag mit EUR 11 Mio. über dem geplanten Wert von EUR -20 Mio. Hierbei war der Zinsaufwand für Darlehensverbindlichkeiten um EUR 3 Mio. und die Ergebnisübernahme der Tochtergesellschaften um EUR 9 Mio. besser als die geplanten Werte.

In die Planung wurden per Saldo Ergebnisabführungen von EUR 4 Mio. durch die Tochtergesellschaften eingestellt und mit EUR 13 Mio. gebucht. Die Abweichung von EUR 9 Mio. resultierte im Wesentlichen aus der gegenüber der Planung geringeren Verlustübernahme der GPE.

Die Zinsdeckung lag bei 22% gegenüber geplanten 25%.

## GAG Immobilien AG

### 2.3.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg um TEUR 110.623 auf TEUR 1.894.165 (Vorjahr: TEUR 1.783.542).

Der Wert der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände stieg um TEUR 155.795 auf TEUR 1.488.047 (Vorjahr: TEUR 1.332.252). Den Investitionen in Höhe von TEUR 191.896 standen dabei Abschreibungen in Höhe von TEUR 34.297 und Abgänge in Höhe von TEUR 1.803 gegenüber. Die Zugänge der Investitionen resultieren im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Finanzanlagen sanken um TEUR 6.749 auf TEUR 284.861 (Vorjahr: TEUR 291.610). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus einer Abnahme der Ausleihungen an verbundene Unternehmen auf Grund von Umfinanzierungen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte verringerten sich um TEUR 9.941 auf TEUR 50.860 (Vorjahr: TEUR 60.801). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 28.310 auf TEUR 68.497 verringert (Vorjahr: TEUR 96.807). Die Senkung ergibt sich im Wesentlichen aus den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Die flüssigen Mittel sind um TEUR 376 auf TEUR 1.206 gesunken (Vorjahr: TEUR 1.582).

Das ausgegebene Kapital beträgt TEUR 16.269 und reduzierte sich um TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 16.281). Die Veränderung ergab sich durch die Kapitalherabsetzung in Höhe von TEUR 156 und die Erhöhung durch den Abgang von eigenen Aktien in Höhe von TEUR 144. Zum Bestand der eigenen Aktien der GAG wird auf Abschnitt 2.7 (Eigene Anteile/Treuhandaktien) des Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen. Unter Hinzurechnung der anderen Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital auf TEUR 494.950 und liegt damit um TEUR 28.519 über dem Vorjahreswert von TEUR 466.431. Die bilanzielle Eigenkapitalquote veränderte sich auf 26,13% (Vorjahr: 26,15%).

Der Sonderposten mit Rücklageanteil reduzierte sich durch Auflösung um TEUR 669 von TEUR 28.355 auf TEUR 27.686.

Die Rückstellungen erhöhten sich insgesamt um TEUR 3.933 auf TEUR 65.474 (Vorjahr: TEUR 61.541). Die Entwicklung ergab sich hauptsächlich aus der Erhöhung der Pensionsrückstellungen und der sonstigen Rückstellungen.

Die Verbindlichkeiten wiesen im Geschäftsjahr einen Wert von TEUR 1.302.520 auf (Vorjahr: TEUR 1.223.522). Wesentliche Bestandteile waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie stiegen auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der Aufnahme von Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmitteln um TEUR 73.709 auf TEUR 1.223.437 (Vorjahr: TEUR 1.149.728). Im Geschäftsjahr betragen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 46.620, davon waren TEUR 11.060 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen.

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 49.326 (Vorjahr: TEUR 53.410), die im Wesentlichen aus Vorauszahlungen aus Verkaufsgrundstücken und Vorauszahlungen aus Betriebs- und Heizkosten bestehen, stehen bei den Aktiva unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 38.961 (Vorjahr: TEUR 39.631) gegenüber. Der Rückgang der erhaltenen Anzahlungen um TEUR 4.084 ist hauptsächlich auf TEUR 4.381 aus Vorauszahlungen auf Verkaufsgrundstücke zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind um TEUR 127 auf TEUR 1.254 gesunken (Vorjahr: TEUR 1.381).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um TEUR 8.827 auf TEUR 21.142 (Vorjahr: TEUR 12.315) im Wesentlichen auf Grund der um TEUR 6.643 gestiegenen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen und der um TEUR 1.999 gestiegenen Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 73.959 gegenüber TEUR 75.773 im Vorjahr. Die Veränderung von TEUR 1.814 resultierte im Wesentlichen aus der Veränderung des Jahresüberschusses, der Veränderung beim Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, bei den zum Verkauf bestimmten Vorräten, den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie konzerninternen kurzfristigen Ausleihungen. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde mit TEUR 116.764 ausgewiesen und

## GAG Immobilien AG

fällt damit um TEUR 46.739 höher aus als im Vorjahr (TEUR 70.025). Diese Veränderung wurde im Wesentlichen durch die niedrigeren Erlöse aus dem Abgang von Sachanlagen, höhere Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Auszahlungen von konzerninternen kurzfristigen Ausleihungen verursacht. Durch die gegenüber dem Vorjahr höhere kurzfristige Aufnahme von Finanzkrediten fällt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit TEUR 42.429 um TEUR 47.956 höher aus (Vorjahr: TEUR -5.527). Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres, bestehend aus den flüssigen Mitteln, sank im Ergebnis um TEUR 376 auf TEUR 1.206 (Vorjahr: TEUR 1.582).

Das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen von TEUR 191.351 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 73.959 beträgt 259%.

Für Neubau und Großmodernisierung waren Investitionen in Höhe von EUR 210 Mio. geplant. Die erreichten Neubau- und Großmodernisierungs-Investitionen lagen mit EUR 192 Mio. rund EUR 18 Mio. hinter der Planung zurück. Wesentliche Gründe sind Terminverschiebungen und abweichende Kostenverläufe.

Die Eigenkapitalquote lag gegenüber der Planung von 23% bei 26%. Die Abweichung resultierte sowohl aus einem geringer geplanten Eigenkapital als auch aus einer höher geplanten Bilanzsumme.

Die GAG ist in das Finanzmanagement des GAG-Konzerns einbezogen. Die Ziele des Finanzmanagements bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität und in der Optimierung des Zinsergebnisses. Das Finanzmanagement des GAG-Konzerns umfasst 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. Kurz- oder mittelfristige Finanzierungen werden nur begrenzt im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -optimierung aufgenommen. Geplante Investitionen sind durch Kreditplatzierungsmöglichkeiten ausreichend gesichert. Der GAG-Konzern hat im Geschäftsjahr zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos weitere Zinssicherungsmaßnahmen für klassische Annuitätendarlehen vorgenommen. Im Jahr 2017 abgeschlossene derivative Zinssicherungsinstrumente stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit vollständig parallel laufenden Liquiditätszusagen zur Bestandsfinanzierung, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und Bewertungseinheiten gebildet werden können. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt.

Insgesamt verfügt der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 175 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 120 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien war im Wesentlichen zinsbedingt und dient vor allem der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung. 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 Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit gesichert.

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

## 2.4 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

		2017	2016	2015
Ergebnis und Rentabilität				
Umsatz	TEUR	226.378	205.752	200.913
EBITDA	TEUR	83.600	105.801	75.670
EBIT	TEUR	49.303	72.212	43.414
Ergebnis	TEUR	37.791	56.930	28.476
Eigenkapitalrendite	%	7,64	12,21	6,82
Zinsdeckung	%	21,54	22,31	22,63

## GAG Immobilien AG

		2017	2016	2015
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>				
Eigenkapital	TEUR	494.950	466.431	417.662
Bilanzsumme	TEUR	1.894.165	1.783.542	1.716.200
Eigenkapitalquote	%	26,13	26,15	24,34
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	21.970	21.973	22.355
Gewerbefläche (Stichtag 31.12.)	T m <sup>2</sup>	64	60	58
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	1.494	1.488	1.512
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,89	6,67	6,40
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	15,01	13,49	13,54
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m <sup>2</sup>	2,62	1,49	1,10
<b>Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	225	538	111
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	14.958	39.252	7.091
Erlöse	TEUR	11.464	40.906	10.451
Erlöse	EUR/m <sup>2</sup>	766	1.042	1.474
<b>Bauträrgeschäft</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	51	41	39
Erlöse	TEUR	28.583	9.327	10.424
<b>Investitionen</b>				
Neubau (inkl. Grundstücksankäufe)	TEUR	160.683	71.167	91.319
Modernisierungen	TEUR	19.023	19.610	17.840
Ankauf	TEUR	10.485	733	8.742
Sonstiges	TEUR	1.705	563	445
Gesamtinvestitionen	TEUR	191.896	92.073	118.346
<b>Fertigstellungen**/Bestandsübergänge Wohnungen*</b>				
Neubau*	Anzahl	280	187	389
Modernisierungen**	Anzahl	251	100	204

## 2.4.2 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.4.2.1 Personal

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 449 Mitarbeiter (Vorjahr: 440) in Vollzeit und 80 Mitarbeiter (Vorjahr: 76) in Teilzeit. In Ausbildung befanden sich zusätzlich 19 Beschäftigte (Vorjahr: 18). Die Planung sah eine Mitarbeiterzahl einschließlich Auszubildenden von 549 vor.

Der Anteil der Mitarbeiterinnen im GAG-Konzern belief sich auf 46%. 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](http://www.gag-koeln.de/investor-relations) eingesehen werden.

Ähnlich wie in den Vorjahren lag die durchschnittliche Beschäftigungsdauer bei über elf Jahren. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten ist konstant geblieben und beträgt 43 Jahre.

An den Themen Mitarbeiterzufriedenheit, Work-Life-Balance sowie Gesundheitsförderung wurde konsequent weiter gearbeitet. Neben der Zertifizierung der berufundfamilie GmbH als „Familienfreundlicher Betrieb“, verschiedenen Teilzeitarbeitsmodellen und einem Pilotprojekt zum „Mobilen Arbeiten“ hat der GAG-Konzern sein Angebot um einen weiteren Baustein zur Unterstützung der Mitarbeiter in besonderen Lebenslagen erweitert. Hilfestellungen beim Thema Vereinbarkeit von Beruf und Familie, bei Pflegesituationen von erkrankten Angehörigen oder auch die Unterstützung in schwierigen persönlichen Situationen wurden durch einen kompetenten und vielseitigen Partner, den „pme familienservice“, angeboten. Das Angebot ist sehr vielschichtig und umfasst einen „Work-Life-Service“, der den Beschäftigten Hilfe bei der akuten Betreuung von Kindern und der Vermittlung von Kinderbetreuungsplätzen, bei der Beratung und Vermittlung von Pflegediensten, Kurzzeitpflege usw., Hilfe bei allen Fragen zu pflegebedürftigen Angehörigen sowie eine Internetplattform mit ausführlichen Informationen und einen Hotline-Service anbietet. Die speziellen Programme

## GAG Immobilien AG

zur Gesundheitsförderung sowie flexible Arbeitszeitregelungen fördern darüber hinaus die Attraktivität des GAG-Konzerns als Arbeitgeber und erleichtern die Rekrutierung von neuen Mitarbeitern.

### 2.4.2.2 Ideen für die Umwelt

Im Geschäftsjahr hat der GAG-Konzern den Prozess der energetischen Verbesserung seines Gesamtbestandes im Rahmen seiner Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit fortgesetzt. Es sind eine Reihe von Vorhaben fertig gestellt worden, die mit energiesparenden und CO<sub>2</sub>-vermeidenden Wärmeerzeugungsanlagen ausgestattet sind.

#### Neubau

Bei den folgenden Projekten, die 2017 fertig gestellt wurden, wurde nach der EnEV 2014 bzw. teilweise nach der EnEV 2009 und dem KfW-Effizienzhaus-70-Standard geplant. Dies bedeutet, dass bei nahezu allen Projekten der Primärenergiebedarf mindestens 30% unter den Anforderungswerten der EnEV 2009 liegt und somit ein deutlich höherer Standard, als in der Energieeinsparverordnung gefordert ist, erreicht wurde. Bei zwei Bauvorhaben wurde bereits das Anforderungsniveau nach der EnEV 2016 bzw. nach der EnEV 2014 und dem KfW-Effizienzhaus-70-Standard realisiert und somit der Primärenergiebedarf nochmals um ca. 25% reduziert. Zusätzlich ist die Gebäudehülle in Bezug auf die Wärmeverluste der Außenbauteile besser ausgeführt worden, als es in der EnEV gefordert wird.

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

Sürther Feld (Häuser 2, 3 und 4)	58 Wohneinheiten mit 4.089 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Waldbadviertel Mehrgenerationenwohnen	35 Wohneinheiten mit 1.991 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Waldbadviertel Soziale Vielfalt	86 Wohneinheiten mit 5.633 m <sup>2</sup> Wohnfläche

Die Wärmeversorgung erfolgt bei den nachstehend genannten Projekten durch eine Anbindung an das Fernwärmenetz der RheinEnergie:

Butzweiler Hof BA 1.1	32 Wohneinheiten mit 2.295 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Clouth-Gelände WA 21 + 22/1. Abschnitt	56 Wohneinheiten mit 3.973 m <sup>2</sup> Wohnfläche

#### Modernisierung

Im innenstadtnahen Bereich Zollstocks wurde der zweite Bauabschnitt des Pohlblock mit 69 Wohneinheiten und vier weiteren Gewerbeeinheiten fertig gestellt. Der dritte Bauabschnitt mit nochmals 40 Wohneinheiten ist in Arbeit. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung der im entmieteten Zustand kernsaniereten und der teilweise neuen Wohnungen im Dachgeschoss erfolgten über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der RheinEnergie.

In der Naumannsiedlung in Köln-Riehl wurden die restlichen 59 Wohnungen des Bauabschnitts 2.3 fertig gestellt. Im Bauabschnitt 1.3 laufen die Arbeiten an 71 Wohneinheiten. Diese werden im April 2018 fertig gestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt hier für alle Einheiten ebenfalls über die Fernwärme der RheinEnergie.

Weitere 30 Wohneinheiten in der Höfstraße 22 - 26, Köln-Kalk, befinden sich derzeit in der Realisierung. Hier erfolgt der Einsatz von Gasbrennwerttechnik mit Unterstützung durch Solarthermie. Die Einheiten werden voraussichtlich im 2. Quartal 2018 fertig gestellt.

#### Instandhaltung

Auf Grundlage der EnEV 2014 wurden im Jahr 2017 insgesamt 22 Heizkesselaltanlagen im Konzern saniert. Bei einer weiteren Heizkesselaltanlage wurde die Planung bis zur Vergabereife für die Ausführung der Sanierung im Jahr 2018 abgeschlossen.

Zusätzlich sind auf Grund des Ablaufs der Heizkesselaltanlagen (>25 Jahre) im Jahr 2017 zehn Heizkesselaltanlagen im Konzern saniert worden. Bei zwei weiteren Heizkesselaltanlagen in der GAG wurde die Planung bis zur Vergabereife für die Ausführung der Sanierung im Jahr 2018 abgeschlossen. Dabei handelt es sich um die Objekte:

Unnauer Weg 2

Myliusstr. 7

## GAG Immobilien AG

Insgesamt werden nach Umsetzung dieser vorgenannten Maßnahmen 19 Wohnungen mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Heizfläche ebenfalls mit Gasbrennwerttechnik der neuesten Generation ausgestattet sein.

### Photovoltaik

Die Photovoltaikanlagen des GAG-Konzerns erzeugten im Geschäftsjahr auf Grund einer guten globalen Einstrahlung die prognostizierte Energie und speisten nach Kenntnisstand zum Berichtszeitpunkt ca. 2.385.700 kWh umweltfreundlich erzeugten Strom in das Netz der Rheinischen Netzgesellschaft ein.

### 2.4.2.3 Sozialmanagement

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

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

Nach wie vor hat dabei der Themenbereich „Gestaltung des demografischen Wandels“ hohe Aktualität und stellt eine der Schwerpunktaufgaben des Sozialmanagements dar. Die baulichen Maßnahmen reichen von der individuellen Wohnraumanpassung, die in Zusammenarbeit mit der Beratungsstelle „wohn mobil“ herbeigeführt wird, über die Schaffung altersgerechter Wohnungen in den 39 Seniorenwohnanlagen (mit Anpassung von Haus- und Wohnungszugängen und Bädern) und Aufzugsnachrüstung bis hin zu der verstärkten Schaffung altersgerechter, barrierefreier und behindertengerechter Wohnungen im Neubau. Darüber hinaus ist eine der Hauptaufgaben die Projektierung und Begleitung von Mehrgenerationenwohnprojekten, inklusiven Wohnprojekten sowie Wohngruppen für die verschiedenen Zielgruppen. Neben der Schaffung baulicher Voraussetzungen sind soziale flankierende Maßnahmen, die (Versorgungs-)Sicherheit, Selbstbestimmung und Vertrautheit der Mieter zum Ziel haben, wichtige Aufgaben, die es älteren Menschen ermöglichen, in der vertrauten Wohnumgebung wohnen bleiben zu können und nicht auf Grund von Krankheit oder abnehmenden körperlichen Fähigkeiten umziehen zu müssen. Eine Strategie im Hinblick auf Seniorenwohnanlagen ist, neben der Kooperation mit einem professionellen Anbieter im Bereich des Hausnotrufes, der Ausbau von Kooperationen mit Pflegediensten, um eine quartiersnahe Versorgung zu ermöglichen.

Bei der Versorgung von Menschen mit Handicap arbeitet die Abteilung eng mit den verschiedenen Sozial- und Wohlfahrtsverbänden zusammen, um im Bereich des ambulant betreuten Wohnens die Versorgung sicherzustellen. Wohngruppen und Einzelwohnungen in Zusammenarbeit mit z.B. Köln Ring gGmbH, Sozialdienst katholischer Frauen, Diakonie Michaelshoven, Caritas, AWO Der Sommerberg, Outback-Stiftung, Deutsche Gesellschaft für Taubblindheit und Lebenshilfe Köln e.V. sollen dazu beitragen, dass Bewohner von stationären Wohnformen möglichst selbstbestimmt ihr Leben neu gestalten können. Der Gedanke der Inklusion wird hierbei ebenfalls vorrangig betrachtet. Zudem finden Gespräche mit der Stadt Köln und dem Verein „Frauen helfen Frauen e.V.“ bzgl. des Abrisses und Neubaus eines bereits vorhandenen Frauenhauses statt. Es ist geplant, im Neubau neben der Erreichung eines besseren Standards die Platzanzahl für schutzbedürftige Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt wurden, zu erhöhen und ein barrierefreies Wohnen zu ermöglichen. Neben der gemeinsamen Belegung im Bereich des Belegungsrechtsvertrags (BLV) mit der Stadt Köln bei knapp 10.000 Wohnungen ist die ebenfalls im BLV verankerte Kontingentversorgung (§ 14 BLV) neu hinzugekommen, bei der jährlich bis zu 30 Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Definierte Zielgruppenmerkmale sind drohende und eingetretene Obdachlosigkeit, kinderreiche Familien, obdachlose Wohnungsnotfälle und allgemeine Marktzugangsschwierigkeiten. Darüber hinaus widmet sich das Sozialmanagement dem Großthema Flüchtlinge bei der Zusammenarbeit mit dem Auszugsmanagement und der Unterstützung von Projekten mit Flüchtlingen (u. a. Wohngruppen für minderjährige unbegleitete Flüchtlinge).

Im August 2016 wurde die Zwangsverwaltung der Hochhäuser in Chorweiler-Mitte aufgehoben und der Besitz ging auf die GAG Projektentwicklung GmbH über. Im Januar 2017 bezog das Sozialteam Chorweiler zusammen mit den Mitarbeitern des Quartierszentrums Chorweiler gemeinsame Räumlichkeiten und feierte im März im Rahmen eines Nachbarschaftsfestes die offizielle Eröffnung. Inzwischen ist das Team im Sozialraum angekommen, gut vernetzt und kooperiert mit vielen Einrichtungen, Ämtern und Institutionen. Auch



## GAG Immobilien AG

die „neuen“ Mieter aus Chorweiler-Mitte nutzen das Angebot der sozialen Mieterbetreuung zunehmend oder lassen sich helfen, wenn es beispielsweise um die Klärung von Mietrückständen geht. Mit Beginn der umfassenden Instandsetzungsmaßnahmen kommt die soziale Betreuung der betroffenen Bewohner als weiterer Aufgabenbereich noch hinzu. Neben der Mieterbetreuung wird auf weite Sicht die Projektarbeit eine große Rolle spielen, da der Aufbau von Ehrenamtsstrukturen intensiv begleitet werden muss, die Verringerung von Anonymität viel Zeit braucht und Beteiligungsaktionen wichtig, aber aufwendig sind. Langfristig soll die Eigenverantwortung der Bewohner derart gestärkt werden, dass sie mehr von sich aus auf ein sauberes und gepflegtes Wohnumfeld achten. In 2018 werden einige Projekte fortgeführt wie z.B. der GartenClub und Fußball mit KIDSmiling, einige Projekte werden wiederholt, wie z.B. Blumenmärkte, Mieterfeste und Kunstprojekte, und einige Projekte werden neu gestartet, wie z.B. der Nachbarschaftstreff in der Stockholmer Allee 15 sowie eine größere Aktion zum Thema Mülltrennung in Kooperation mit dem Runden Tisch Quartiersentwicklung Chorweiler.

Die Arbeit der beiden Streetworker hat sich zwischenzeitlich gut etabliert. Neben der aufsuchenden Arbeit unterstützen sie bei Bedarf nicht nur die Sozialarbeiter im Quartier, sondern beraten auch Kooperationspartner aus dem Sozialraum, treiben die Installation von suchtpräventiven Angeboten voran und führen eigene Projekte für Jugendliche und junge Erwachsene durch, wie z. B. den Debattierclub. In 2018 steht die Ausdehnung der Tätigkeit auf andere Bezirke an, in denen aufsuchende Streetwork für eine nachhaltigere Stabilisierung notwendig erscheint.

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. Risiko- und Chancenbericht

#### 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

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

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

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

#### 3.2 Risikobericht

##### 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

Bei deutlichen Veränderungen der konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft ist es grundsätzlich denkbar, dass sich auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Nachteil des GAG-Konzerns verändert. Aktuell ist davon auszugehen, dass Köln weiterhin mit einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den bevorzugten Immobilienstandorten gehören wird. Dies wird gestützt durch die Kölner Bevölkerungsprognose, die von einem weiteren moderaten Anstieg der Bevölkerung für die nächsten zehn Jahre ausgeht.

## GAG Immobilien AG

Investitionen in einen marktgerechten Mix aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Neubau und in Modernisierung von Beständen sind daher wirtschaftlich sinnvoll.

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

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

### 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

Der Vermietungsprozess ist strukturiert, kundennah und effektiv gestaltet. Ziele waren und sind es, die Leerstands- und Fluktuationsquote weiter auf niedrigem Niveau zu halten, eine schnelle Anschlussvermietung zu ermöglichen, erfolgreiche Marketingmaßnahmen zu steuern und generell die Konkurrenzfähigkeit am Wohnungsmarkt zu sichern. Ein besonderes Augenmerk gilt weiterhin der Einhaltung eines gesetzeskonformen Vermietungsprozesses. Dies wurde im Berichtsjahr weiter aktiv vorangetrieben. Die Leerstandsdauer wurde in den vergangenen Jahren deutlich verkürzt und auch die Erlösschmälerungen aus Leerstand verharren im Verhältnis zu den Gesamtumsätzen auf relativ niedrigem Niveau, welches wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöht. Allerdings haben im vergangenen Jahr und werden in den kommenden Jahren die vielfältigen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauaktivitäten und die damit verbundenen Mietminderungen, Umsetzungen und Entmietungen eher zu einer Stagnation der Gesamtleerstände und somit auch der Erlösschmälerungen aus Leerstand führen.

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

Der GAG-Konzern betreibt seit mehr als zehn Jahren das Programm „Mieter werden Eigentümer“, welches mit einem guten Ergebnis wesentlich zum Unternehmenserfolg beiträgt. Das grundsätzliche Risiko geringerer Erträge auf Grund von sich ändernden Rahmenbedingungen wird bereits in der Wirtschaftsplanung laufend berücksichtigt.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,09 Mio. (Vorjahr: EUR 4,09 Mio.).

### 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist der GAG-Konzern Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt der GAG-Konzern ein systematisches Finanzmanagement. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Ni-

## GAG Immobilien AG

veau. Der GAG-Konzern hat diese Situation für neue, in der Regel klassische Langfristfinanzierungen genutzt. Zinsänderungsrisiken sind auf Grund der grundsätzlich langfristigen Zinsbindungsfristen von ursprünglich zehn bis 30 Jahren und auf Grund des erreichten Absicherungsniveaus relativ gering und ergeben sich insbesondere aus den laufenden Bauaktivitäten und Zinsbindungsenden von bestehenden Langfristfinanzierungen. Die Zinsänderungsrisiken sind hier auf Grund der teils frühzeitigen Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und der umfassenden Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen 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-, mittel- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung. Die nachhaltig gestiegenen Besicherungserfordernisse für Fremdfinanzierungsmittel führen dazu, dass für die Finanzierungen der Neubaumaßnahmen teils 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 26,13% (Vorjahr: 26,15%) und die Zinsdeckung mit 21,54% (Vorjahr: 22,31%) beobachtet. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist allerdings durch die zunächst noch hohe Investitionstätigkeit eine Verschlechterung festzustellen, wobei die Eigenkapitalquote dauerhaft über 22% liegt. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis der Bilanzkennzahlen und zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken beziehen sich neben der Liquidität und den Kreditrisiken auch auf den Bereich Investitionen und Wirtschaftlichkeit und haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 2,58 Mio. (Vorjahr: EUR 2,58 Mio.).

### 3.2.4 Allgemeine interne und externe Risiken

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

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

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

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

Die aufgenommenen Compliance-Risiken werden auch durch das Compliance-Management überwacht.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der allgemeinen internen und externen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,63 Mio. (Vorjahr: EUR 4,54 Mio.).

### 3.3 Chancenbericht

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

## GAG Immobilien AG

Die größten Chancenpotenziale sieht der GAG-Konzern im Standortfaktor, in dem in über 100 Jahren gewonnenen Vertrauen der Mieterschaft sowie in den Kölner Einwohnern und zukünftig vermehrt auch den Neukölnern. Hier werden an dem hervorragenden Standort Köln, der nach den gängigen Bevölkerungsprognosen langfristig stabile Nachfragepotenziale bereithält, wohnungswirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen ihre Abnehmer finden, wenn sie ökologisch, sozial und ökonomisch ausgewogen sind. Die stabile Nachfrage möchte der GAG-Konzern auch durch eine kundennahe Vor-Ort-Präsenz, ein strukturiertes Quartiersmanagement und zusätzliche mieternahe Dienstleistungen zur Erreichung seiner Ziele nutzen.

Um die Ausnutzung bestehender Potenziale auch weiterhin zu ermöglichen, 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 eine kundenorientierte Bewirtschaftung und Belegungssteuerung, ein strukturiertes Sozialmanagement sowie die gesteuerte Koordinierung sämtlicher für den Mieter oder den Gebäudebestand tätigen Abteilungen. Die zentrale Chance entsteht dabei in der Entwicklung von fachübergreifenden Quartierskonzepten für alle Quartiere 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 durch strukturierte Modernisierung der vorhandenen Heizungsanlagen und Gebäude sowie durch die zunehmende Nutzung von optimierten Energiekonzepten erreicht werden.

Eine weitere Chance liegt in einer sozialverantwortlichen, marktgerechten Wohnungspolitik mit dem Fokus auf bestimmte Zielgruppen wie zum Beispiel Studenten oder Senioren. Gerade die Abteilungen Neuvermietung und das Sozialmanagement bieten durch zielgruppenspezifische Handlungsansätze die Möglichkeit, Fehlentwicklungen in den Quartieren zu verhindern, soziale Randgruppen zu integrieren und damit langfristige Bindungen der Mieter an das Unternehmen zu sichern. Dies soll letztlich dazu führen, 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 für die Versorgung der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum auch weiterhin an Bedeutung gewinnen. Insgesamt kann damit der Wohnungsbestand des GAG-Konzerns verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden. Dabei wird die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zukünftig verstärkt von der Baukostenentwicklung, den weiter steigenden energetischen Anforderungen sowie vielfältigen gesetzlichen Vorgaben an die Gebäude beeinflusst. Die Nachfrage und die gesetzlichen Vorgaben für zunehmend mehr technische Ausstattung innerhalb und außerhalb der Wohnungen und Gebäude können ebenfalls für die Generierung zusätzlicher Erträge oder die Reduktion von Bewirtschaftungskosten genutzt werden.

Zur Generierung der Chancen im Rahmen der Neubau- und Modernisierungstätigkeit bleibt abzuwarten, ob die insgesamt erkennbare Tendenz zur Kostensteigerung dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigt. Auch das weiterhin sehr enge Grundstücksangebot auf dem Kölner Markt bleibt dabei eine nicht zu unterschätzende Komponente, wobei sich der GAG-Konzern mit seinen ausgewogenen Quartierskonzepten gegen andere Interessenten durchsetzen muss.

### 3.4 Gesamtschätzung

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 11,30 Mio. (Vorjahr: EUR 11,21 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.

## GAG Immobilien AG

### 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Prognosebericht

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

Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2018 generell von einem Zinssatz zwischen 2,5% und 3,0% ausgegangen. Die geplanten Langfristfinanzierungen wurden teils unterhalb dieses Niveaus bereits gesichert. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5% pro Jahr geplant.

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

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2018. 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.

## GAG Immobilien AG

Der Jahresüberschuss ist mit EUR 26 Mio. und das EBITDA mit EUR 78 Mio. geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von EUR 220 Mio., Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von EUR 95 Mio. sowie einem Personalaufwand von EUR 44 Mio. Die Abschreibungen sind mit EUR 38 Mio. und das Finanzergebnis ist mit EUR -13 Mio. geplant. Die Zinsdeckung wird bei 22% erwartet.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit EUR 123 Mio. Die Steigerung ergibt sich hauptsächlich aus Neubaumaßnahmen und aus regelmäßigen Mieterhöhungen im Bestand. Wesentlicher Bestandteil der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind die mit EUR 25 Mio. geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon EUR 5 Mio. für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von EUR 28 Mio. sowie gegenläufig die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 11 Mio.

Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von EUR 206 Mio. sowie die Übergabe von 789 neuen und 149 großmodernisierten Wohnungen geplant. Darüber hinaus ist der Verkauf von 81 Wohnungen vorgesehen. Der Wohnungsbestand ist für Ende 2018 mit 22.870 Einheiten geplant.

Die Bilanzsumme steigt im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um EUR 180 Mio. an. Die Eigenkapitalquote beträgt 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.

Köln, den 28. Februar 2018

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

# GAG Immobilien AG

## Bericht nach § 21 EntgTranspG

Die GAG Immobilien AG ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. und wendet die Tarifverträge für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an. Der Vergütungstarifvertrag gliedert sich in Gehalts- und Lohngruppen. Für jede Gehalts- oder Lohngruppe lässt sich anhand vorgegebener beispielhafter Tätigkeitsmerkmale und der Aus- und Vorbildung des Mitarbeiters eine Eingruppierung vornehmen. Berufserfahrungswerte bilden sich innerhalb der Gehalts- und Lohngruppen durch Berufsjahresstufungen ab.

Somit bildet der Tarifvertrag die Grundlage für die Eingruppierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Hierbei ist es unerheblich, ob eine Beschäftigung in Vollzeit oder Teilzeit vorliegt.

Sollte eine Eingruppierung in das Gefüge des Tarifvertrages nicht möglich sein (z. B. auf Grund der mangelnden Verfügbarkeit von Spezialisten auf dem Arbeitsmarkt), bietet die GAG Immobilien AG diesen Fachkräften einen außertariflichen Arbeitsvertrag an, beginnend mit mindestens EUR 300 brutto über der höchsten tariflichen Eingruppierung.

Die GAG Immobilien AG fördert die Gleichstellung und die Mitarbeiterzufriedenheit durch unterschiedliche Teilzeitarbeitsmodelle, die von männlichen wie auch von weiblichen Mitarbeitern in Anspruch genommen werden. Sowohl die Reduzierung wie die Aufstockung der Arbeitszeit erfolgt so flexibel wie möglich im Rahmen der jeweiligen Aufgabengebiete. Auch die Besetzung einer Planstelle mit zwei Mitarbeitern (Jobsharing) ist im Rahmen von Teilzeitarbeit möglich.

Daneben wurde im Jahr 2017 das bereits im September 2016 begonnene Pilotprojekt „Mobiles Arbeiten“ weitergeführt. Eine Testgruppe von 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern konnte an maximal zwei so genannten „Flexitagen“ in Absprache mit der Führungskraft von einem beliebigen Arbeitsort arbeiten. Der intensive Erfahrungsaustausch zwischen den Teilnehmern, den Vorgesetzten, dem Betriebsrat und der Personalabteilung während der einjährigen Pilotphase hat ergeben, dass das Projekt grundsätzlich positiv bewertet wird. Es trägt zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie maßgeblich bei. Es wurde daher entschieden, die Projektphase bis zum 31.12.2018 zu verlängern und die Teilnehmerzahl auf 50 Personen zu erhöhen. Der intensive Austausch ist auch in dieser verlängerten Testphase vorgesehen und wird dazu beitragen, eine Entscheidung darüber treffen zu können, ob das „Mobile Arbeiten“ für einen größeren Kreis von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GAG eingeführt werden soll.

Als von der berufundfamilie GmbH zertifizierter „familienfreundlicher Betrieb“ haben wir unser Unterstützungsangebot deutlich erweitert und eine Kooperation mit dem „pme familienservice“ begonnen. Das Angebot für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist sehr vielschichtig und umfasst einen „Work-Life-Service“, der den Beschäftigten Hilfe bei der akuten Betreuung von Kindern und der Vermittlung von Kinderbetreuungsplätzen, bei der Beratung und Vermittlung von Pflegediensten, Kurzzeitpflege usw., Hilfe bei allen Fragen zu pflegebedürftigen Angehörigen sowie eine Internetplattform mit ausführlichen Informationen und einen Hotline-Service anbietet. Dieses umfangreiche Angebot rundet unser Profil als familienfreundliches Unternehmen weiter ab und stärkt unsere Attraktivität am Arbeitgebermarkt. Seit dem 01.08.2017 ist die Nutzung dieses attraktiven Angebotes für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter freigegeben und wird von diesen positiv bewertet.

Statistische Angaben:

Durchschnittliche Gesamtzahl weiblicher Beschäftigter:	260
Durchschnittliche Gesamtzahl männlicher Beschäftigter:	290
Durchschnittliche Anzahl weiblicher Beschäftigter in Teilzeit:	75
Durchschnittliche Anzahl weiblicher Beschäftigter in Vollzeit:	185
Durchschnittliche Anzahl männlicher Beschäftigter in Teilzeit:	8
Durchschnittliche Anzahl männlicher Beschäftigter in Vollzeit:	282

## **GAG Immobilien AG**

### **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017**

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang



## GAG Immobilien AG

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

	2017	2016
	EUR	TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	158.188.066,18	155.373
aus Verkauf von Grundstücken	28.582.946,73	11.847
aus Betreuungstätigkeit	21.617.267,85	22.691
aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.989.257,80	15.841
	<b>226.377.538,56</b>	<b>205.752</b>
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-9.940.520,52	1.322
Andere aktivierte Eigenleistungen	752,06	110
Sonstige betriebliche Erträge	16.657.827,65	38.543
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-77.740.873,39	-77.702
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-15.012.462,66	-9.357
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-68.619,31	-48
	<b>-92.821.955,36</b>	<b>-87.107</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>140.273.642,39</b>	<b>158.620</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-30.157.853,85	-28.671
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 4.860.441,31 (Vorjahr: TEUR 2.356)	-10.136.228,25	-7.291
	<b>-40.294.082,10</b>	<b>-35.962</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-34.297.371,79	-33.589
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB EUR 567.541,00 (Vorjahr: TEUR 568)	-16.379.198,86	-16.858
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	14.242.908,57	11.650
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.143.738,23 (Vorjahr: TEUR 3.342)	3.146.199,78	3.345
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 210.507,96 (Vorjahr: TEUR 181)	219.492,36	204
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.700.382,34	-2.514
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 23.393,89 (Vorjahr: TEUR 63)	-25.169.355,07	-25.689
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.913.988,19	-2.570
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>37.127.864,75</b>	<b>56.637</b>
Sonstige Steuern	662.839,70	293
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>37.790.704,45</b>	<b>56.930</b>
Gewinnvortrag	437.787,20	770
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-18.500.000,00	-28.000
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>19.728.491,65</b>	<b>29.700</b>

# GAG Immobilien AG

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	TEUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	535.581,00	142
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.153.884.226,36	1.132.948
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.705.713,51	46.228
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.641.230,01	48.289
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.089,71	7
Technische Anlagen und Maschinen	6.125.994,00	6.640
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.109.298,00	1.811
Anlagen im Bau	203.480.948,46	76.938
Bauvorbereitungskosten	13.449.950,34	15.824
Geleistete Anzahlungen	30.107.248,98	3.425
	<b>1.487.511.699,37</b>	<b>1.332.110</b>
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	202.285.309,52	202.285
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	82.500.488,04	89.247
Sonstige Ausleihungen	46.463,40	49
Andere Finanzanlagen	29.082,30	29
	<b>284.861.343,26</b>	<b>291.610</b>
	<b>1.772.908.623,63</b>	<b>1.623.862</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.063.777,98	1.232
Bauvorbereitungskosten	1.204.459,65	179
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	18.135
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	5.625.138,15	1.617
Unfertige Leistungen	38.960.908,58	39.631
Andere Vorräte	6.210,22	7
	<b>50.860.494,58</b>	<b>60.801</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	642.562,23	411
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	848.686,30	5.274
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	164.270,83	39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.510,15	2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	61.031.260,88	85.570
Sonstige Vermögensgegenstände	5.800.457,25	5.511
	<b>68.496.747,64</b>	<b>96.807</b>
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.205.820,14	1.582
	<b>120.563.062,36</b>	<b>159.190</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>693.724,64</b>	<b>490</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.894.165.410,63</b>	<b>1.783.542</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>17.552.896,31</b>	<b>17.338</b>

# GAG Immobilien AG

<b>Passiva</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	16.573.931,00	16.730
./. Eigene Anteile	-305.239,00	-449
	<b>16.268.692,00</b>	<b>16.281</b>
Kapitalrücklage	154.174.750,72	153.844
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	280.992.606,85	242.821
	<b>304.777.905,17</b>	<b>266.606</b>
Bilanzgewinn	19.728.491,65	29.700
	<b>494.949.839,54</b>	<b>466.431</b>
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b>27.686.043,00</b>	<b>28.355</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	36.579.411,00	34.584
Steuerrückstellungen	7.493.682,00	6.830
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	6.436.734,34	7.302
Sonstige Rückstellungen	14.963.803,30	12.825
	<b>65.473.630,64</b>	<b>61.541</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.045.882.637,73	955.321
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	177.553.821,24	194.406
Erhaltene Anzahlungen	49.325.889,29	53.410
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.254.154,53	1.381
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.141.557,47	12.315
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.209.092,45	6.610
Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern EUR 80.137,31 (Vorjahr: TEUR 52)	152.735,33	78
	<b>1.302.519.888,04</b>	<b>1.223.522</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.536.009,41</b>	<b>3.693</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.894.165.410,63</b>	<b>1.783.542</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>17.552.896,31</b>	<b>17.338</b>

# GAG Immobilien AG

## Anhang für das Geschäftsjahr 2017

### 1. Allgemeine Angaben

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

Seit dem 1. Dezember 2016 wird die Aktie der GAG nicht mehr im allgemeinen Freiverkehr an der Börse Düsseldorf gehandelt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der jeweils aktuellen Fassung.

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

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

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 2.1 Allgemeines

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

#### 2.2 Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, im Falle abnutzbarer Vermögensgegenstände vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer kann der Zeitraum auf bis zu zehn Jahre ausgedehnt werden. In den Herstellungskosten sind Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 HGB einbezogen. Die Gebäude werden seit dem 1. Januar 1997 nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0% abgeschrieben. Bei Objekten, die bis einschließlich 1996 fertig gestellt wurden, wurden auch degressive Abschreibungen vorgenommen.

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

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

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

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

# GAG Immobilien AG

## 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 sind zum Nennwert angesetzt.

## 2.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 2.5 Latente Steuern

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

## 2.6 Treuhandvermögen

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

## 2.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien

Die GAG hat bis zum 31. Dezember 1988 von ihren Mietern jeweils zu Beginn des Mietverhältnisses so genannte Geschäftsanteile erhoben, die durch einen Treuhänder entsprechend der Treuhandklausel in den Mietverträgen in Vorzugsaktien der Gesellschaft angelegt wurden. Es handelt sich dabei gemäß § 5 in Verbindung mit § 6 der Satzung um vinkulierte, also nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragbare Namensaktien. Diese Aktien werden im Sprachgebrauch der Gesellschaft auch als „Treuhandaktien“ bezeichnet. Sämtliche Aktien sollen durch Mietkautionen belegt sein. Im Aktienbuch ist der jeweilige Treuhänder als Aktionär eingetragen.

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 seit 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 20.904 Stückaktien (= 0,13% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 10.276,98 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 262.237 Aktien (= 1,58% des Grundkapitals).

## GAG Immobilien AG

Die eigenen Anteile entwickelten sich im Geschäftsjahr von EUR 448.512,00 durch Zugang frei gewordener Aktien in Höhe von EUR 20.904,00 und dem Abgang durch Verkauf in Höhe von nominal EUR 8.333,00 sowie durch Einzug eigener Aktien in Höhe von EUR 155.844,00 auf EUR 305.239,00 (= 305.239 Stückaktien bzw. 1,84% des Grundkapitals).

### 2.8 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

	01.01.2017 TEUR	Auflösungen TEUR	31.12.2017 TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	28.355	669	27.686

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

### 2.9 Rückstellungen

Die Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 und Abs. 2 HGB berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie 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 Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Gutachten unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) und unter Berücksichtigung nachfolgender Parameter gebildet:

	31.12.2017 %	31.12.2016 %
Rechnungszins	3,68	4,01
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	2,00	2,00
Bewertungsverfahren	PUC-Methode	PUC-Methode

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31. Dezember 2017 bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des aktuellen zehnjährigen und des früheren siebenjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich auf TEUR 4.913.

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von EUR 8,5 Mio. aus der Neubewertung erfolgte zum 1. Januar 2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31. Dezember 2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 568. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierenden Zuführungsbeträge werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 3.973.

## GAG Immobilien AG

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 wurde in Anspruch genommen.

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

### 2.10 Verbindlichkeiten

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

### 2.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

### 2.12 Treuhandverbindlichkeiten

Die vermerkten Treuhandverbindlichkeiten umfassen Mietkautionen.

## GAG Immobilien AG

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

#### 3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2017 wird im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2017 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.576.509,40	544.622,41	575.071,57	0,00	6.546.060,24
	<b>6.576.509,40</b>	<b>544.622,41</b>	<b>575.071,57</b>	<b>0,00</b>	<b>6.546.060,24</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.654.612.887,32	26.081.373,99	4.145.824,78	28.077.314,89	1.704.625.751,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.342.605,97	4.861.811,70	304.199,43	-40.185,39	63.860.032,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	48.294.342,20	7.452.269,69	17.488,59	-27.082.261,41	28.646.861,89
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.089,71	0,00	0,00	0,00	7.089,71
Technische Anlagen und Maschinen	10.878.997,08	50.729,70	67.790,10	0,00	10.861.936,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.703.904,77	990.950,96	291.195,46	0,00	7.403.660,27
Anlagen im Bau	76.945.119,12	110.978.226,24	0,00	15.579.675,25	203.503.020,61
Bauvorbereitungskosten	15.867.442,80	10.828.762,96	0,00	-13.109.429,73	13.586.776,03
Geleistete Anzahlungen	3.425.113,61	30.107.248,98	0,00	-3.425.113,61	30.107.248,98
	<b>1.876.077.502,58</b>	<b>191.351.374,22</b>	<b>4.826.498,36</b>	<b>0,00</b>	<b>2.062.602.378,44</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	211.440.178,49	0,00	0,00	0,00	211.440.178,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	89.247.160,97	0,00	6.746.672,93	0,00	82.500.488,04
Sonstige Ausleihungen	48.655,77	0,00	2.192,37	0,00	46.463,40
Andere Finanzanlagen	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
	<b>300.767.634,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.748.865,30</b>	<b>0,00</b>	<b>294.018.768,70</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.183.421.645,98</b>	<b>191.895.996,63</b>	<b>12.150.435,23</b>	<b>0,00</b>	<b>2.363.167.207,38</b>

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 632,69.

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten" enthalten keine aktivierten Zinsen.

Die Zugänge bei "Anlagen im Bau" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 119,37.



## GAG Immobilien AG

Abschreibungen kumuliert 01.01.2017 EUR	des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2017 EUR	Buchwert 31.12.2017 EUR	Buchwert 31.12.2016 EUR
6.434.245,40	151.305,41	575.071,57	0,00	0,00	6.010.479,24	535.581,00	142.264,00
<b>6.434.245,40</b>	<b>151.305,41</b>	<b>575.071,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.010.479,24</b>	<b>535.581,00</b>	<b>142.264,00</b>
521.665.167,42	31.433.629,16	2.342.816,70	-14.454,72	0,10	550.741.525,06	1.153.884.226,36	1.132.947.719,90
13.114.462,94	1.344.162,65	304.199,43	-106,51	0,31	14.154.319,34	49.705.713,51	46.228.143,03
5.631,88	17.488,08	17.488,08	0,00	0,00	5.631,88	28.641.230,01	48.288.710,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.089,71	7.089,71
4.239.164,08	564.568,70	67.790,10	0,00	0,00	4.735.942,68	6.125.994,00	6.639.833,00
4.892.516,77	693.040,96	291.195,46	0,00	0,00	5.294.362,27	2.109.298,00	1.811.388,00
7.510,92	0,00	0,00	14.561,23	0,00	22.072,15	203.480.948,46	76.937.608,20
43.648,86	93.176,83	0,00	0,00	0,00	136.825,69	13.449.950,34	15.823.793,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.107.248,98	3.425.113,61
<b>543.968.102,87</b>	<b>34.146.066,38</b>	<b>3.023.489,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,41</b>	<b>575.090.679,07</b>	<b>1.487.511.699,37</b>	<b>1.332.109.399,71</b>
9.154.868,97	0,00	0,00	0,00	0,00	9.154.868,97	202.285.309,52	202.285.309,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.500.488,04	89.247.160,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.463,40	48.655,77
2.556,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,47	29.082,30	29.082,30
<b>9.157.425,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.157.425,44</b>	<b>284.861.343,26</b>	<b>291.610.208,56</b>
<b>559.559.773,71</b>	<b>34.297.371,79</b>	<b>3.598.561,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,41</b>	<b>590.258.583,75</b>	<b>1.772.908.623,63</b>	<b>1.623.861.872,27</b>

## GAG Immobilien AG

### 3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden TEUR 37.848 (Vorjahr: TEUR 38.935) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

### 3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: TEUR 170).

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 61.031 (Vorjahr: TEUR 85.570) setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.856	10.286
Sonstige Vermögensgegenstände	48.175	75.284
	<b>61.031</b>	<b>85.570</b>

### 3.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB Geldbeschaffungskosten (Disagio) in Höhe von TEUR 527 (Vorjahr: TEUR 327) als Unterschiedsbetrag enthalten.

### 3.5 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

	31.12.2017 Anzahl Stückaktien	31.12.2016 Anzahl Stückaktien
Stammaktien	9.360.000	9.360.000
Vorzugsaktien	7.213.931	7.369.775
Gezeichnetes Kapital	16.573.931	16.729.775
Eigene Anteile	-305.239	-448.512
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>16.268.692</b>	<b>16.281.263</b>

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

Die GAG hat im Geschäftsjahr einen Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Mai 2017 dahingehend umgesetzt, dass am 11. August 2017 155.844 Stückaktien Buchstabe A eingezogen worden sind. Hierbei erfolgte eine Minderung des Grundkapitals von EUR 16.729.775,00 auf EUR 16.573.931,00. Die Grundkapitalherabsetzung wurde im Rahmen einer vereinfachten Kapitalherabsetzung durchgeführt. Nach § 237 Abs. 3 Nr. 2 AktG erfolgte nach Einziehung die Ausbuchung des Erwerbspreises zu Lasten anderer Gewinnrücklagen. Aus Gründen des Gläubigerschutzes wurde anschließend gemäß § 237 Abs. 5 AktG in die Kapitalrücklage ein Betrag eingestellt, der dem auf die eingezogenen Aktien entfallenden Teil des Grundkapitals (EUR 155.844,00) entspricht. Die zur Kapitalherabsetzung benötigten Stücke wurden aus dem Bestand an eigenen Anteilen entnommen.

## GAG Immobilien AG

Weiterhin hat die GAG im Geschäftsjahr 8.333 Stückaktien Buchstabe A zum 1. Juli 2017 veräußert. Die zur Veräußerung benötigten Stücke wurden aus dem Bestand an eigenen Anteilen entnommen. Der vertraglich vereinbarte Kaufpreis betrug EUR 499.980,00. Von dem Erlös wurden EUR 174.993,00 gemäß § 272 Abs. 1b Satz 3 HGB in die Kapitalrücklage eingestellt und EUR 316.654,00 den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

### 3.6 Rücklagenspiegel

	01.01.2017 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2017 EUR
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>153.843.913,72</b>	<b>0,00</b>	<b>330.837,00</b>	<b>154.174.750,72</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>				
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	242.821.169,83	155.844,00	38.327.281,02	280.992.606,85
	<b>266.606.468,15</b>	<b>155.844,00</b>	<b>38.327.281,02</b>	<b>304.777.905,17</b>
	<b>420.450.381,87</b>	<b>155.844,00</b>	<b>38.658.118,02</b>	<b>458.952.655,89</b>

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 19.05.2017 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	19.500.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2017 (aus Jahresüberschuss laufendes Jahr)	18.500.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	10.627,02
Aktienverkauf zum 01.07.2017	316.654,00
	<b>38.327.281,02</b>

### 3.7 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2017 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2017 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	26.937.332,00	3.636.792,00	1.715.390,00	0,00	28.858.734,00
Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstände	7.225.363,00	879.785,00	604.405,00	0,00	7.500.743,00
Pensionsrückstellungen für teilzeitkräftige Personen	421.450,00	22.267,00	0,00	223.783,00	219.934,00
	<b>34.584.145,00</b>	<b>4.538.844,00</b>	<b>2.319.795,00</b>	<b>223.783,00</b>	<b>36.579.411,00</b>

Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 1.487 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 568 als Aufwand nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB.

## GAG Immobilien AG

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.

### 3.8 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 TEUR
Bauträgergeschäft	5.365.844,00	1.945
Personal	3.099.155,00	3.058
Ausstehende Rechnungen	2.543.110,46	4.429
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.130.700,00	1.126
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	881.921,07	884
Andere	1.943.072,77	1.383
	<b>14.963.803,30</b>	<b>12.825</b>

### 3.9 Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt (in Klammern Vorjahreswerte):

	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.045.882.637,73 (955.321.476,14)	87.321.301,21 (50.936.611,51)	958.561.336,52 (904.384.864,63)	821.283.305,62 (763.578.375,87)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	177.553.821,24 (194.406.593,39)	9.340.497,24 (8.458.903,50)	168.213.324,00 (185.947.689,89)	126.589.299,76 (138.463.570,98)
Erhaltene Anzahlungen	49.325.889,29 (53.409.814,36)	49.325.889,29 (53.409.814,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.254.154,53 (1.380.854,01)	1.254.154,53 (1.380.854,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (886,50)	0,00 (886,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.141.557,47 (12.314.833,13)	21.141.557,47 (12.314.833,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.209.092,45 (6.609.779,20)	7.209.092,45 (6.609.779,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	152.735,33 (77.664,04)	152.735,33 (77.664,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>1.302.519.888,04</b> <b>(1.223.521.900,77)</b>	<b>175.745.227,52</b> <b>(133.189.346,25)</b>	<b>1.126.774.660,52</b> <b>(1.090.332.554,52)</b>	<b>947.872.605,38</b> <b>(902.041.946,85)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 644.467 (Vorjahr: TEUR 579.202) durch Grundpfandrechte und TEUR 344.102 (Vorjahr: TEUR 351.091) durch Bürgschaften gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 164.246 (Vorjahr: TEUR 179.015) durch Grundpfandrechte gesichert.

## GAG Immobilien AG

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 7.209 (Vorjahr: TEUR 6.610) setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.603	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.906	4.096
Sonstige Verbindlichkeiten	1.700	2.514
	<b>7.209</b>	<b>6.610</b>

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

### 3.10 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen, in Höhe von TEUR 1.045 (Vorjahr: TEUR 1.063) sowie passivisch abgegrenzte Tilgungsnachlässe der NRW.Bank in Höhe von TEUR 1.849 (Vorjahr: TEUR 1.982) enthalten.

### 3.11 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung. Grundsätzlich bestehen eine Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern. § 268 Abs. 8 HGB sieht eine Ausschüttungssperre nur für den Fall vor, in dem vom Wahlrecht der Aktivierung latenter Steuern Gebrauch gemacht wird. Bei der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2017 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden wesentlichen Positionen vorhanden:

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

### 3.12 Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 7.614 aufgenommen. Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 3.142 aufgenommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG für die 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 679 verpflichtet. Ferner bürgt die GAG für Avalrahmenverträge von insgesamt TEUR 69.

Darüber hinaus gibt es für die GAG eine Mithaftung für den Ankauf Chorweiler durch die GPE in Form von bei der Sparkasse KölnBonn bestehenden Bürgschaften in Höhe des Restkapitals von TEUR 38.658.

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.

## GAG Immobilien AG

### 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 4.1 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Eigenleistungen resultieren aus der Aktivierung von Zinsen während der Bauzeit.

#### 4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2017 EUR	2016 TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9.990.826,70	30.706
Erträge aus Versicherungserstattungen	2.425.642,57	2.257
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	1.971.685,74	2.426
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	668.604,00	669

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 69 Wohnungen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Buchgewinne von TEUR 5.956 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 291 gegenüber. Darüber hinaus wurden 152 Wohnungen aus dem Bestand in Wesseling zum 1. Januar 2017 veräußert. Hierbei wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 3.198 erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 391 (Vorjahr: TEUR 1.288). Im Wesentlichen setzen sich diese aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von TEUR 273 sowie aus Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen von TEUR 50 zusammen.

#### 4.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind TEUR 111 (Vorjahr: TEUR 4) außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB enthalten.

#### 4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 EUR	2016 TEUR
Sonstige Dienstleistungen (Beratung, EDV)	5.323.962,72	4.956
Verwaltungsaufwendungen	3.487.061,93	3.828
Vertriebsaufwendungen	2.406.054,35	2.518
Miet- und Leasingaufwendungen	2.349.095,87	2.348
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	750.980,15	1.362
Übrige betriebliche Aufwendungen	2.062.043,84	1.846
	<b>16.379.198,86</b>	<b>16.858</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 101 (Vorjahr: TEUR 131). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Aufwendungen aus Verwaltungskosten.

## GAG Immobilien AG

### 4.5 Erträge aus der Gewinnabführung

Die Erträge entfallen auf die Gewinnabführung der

	2017 TEUR	2016 TEUR
Grund und Boden GmbH, Köln	13.991	9.381
GAG Servicegesellschaft mbH, Köln	252	0
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	0	2.269
	<b>14.243</b>	<b>11.650</b>

### 4.6 Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen entfallen auf die Verlustübernahme der

	2017 TEUR	2016 TEUR
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	1.294	2.177
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	406	0
GAG Servicegesellschaft mbH, Köln	0	337
	<b>1.700</b>	<b>2.514</b>

### 4.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.518 (Vorjahr: TEUR 1.549) enthalten.

### 4.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand in Höhe von TEUR 2.914 betrifft mit TEUR 1.751 die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag, mit TEUR 1.162 Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr sowie mit TEUR 1 Körperschaft- und Gewerbesteuer für frühere Jahre.

# GAG Immobilien AG

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Die GAG hat das günstige Zinsniveau für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben für Forward-Zinssicherungen genutzt (im Wesentlichen klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen). Zum 31. Dezember 2017 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen auf TEUR 235.876. Darüber hinaus wurden 2015 und 2017 offene Darlehenskontingente über insgesamt TEUR 150.000 abgeschlossen, welche von der GAG AG und/oder der Grubo GmbH bis 2021 genutzt werden. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristdarlehen resultieren können.

### 5.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach dem Bilanzstichtag bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 121.971 (Vorjahr: TEUR 151.699). Diese Investitionen werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite sowie vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt. Es wird erwartet, dass die Zahlungen überwiegend innerhalb der nächsten drei Jahre fällig werden.

In der GAG wurde für zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ein umfangreiches, mehrjähriges Programm aufgestellt, das auch Instandhaltungsaufwendungen umfasst. Die Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ist insbesondere durch branchenübliche Fremdfinanzierung und durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite und vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

Aus Leasingverträgen bestehen bis 2021 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.694. Aus den Mietverträgen für Verwaltungsgebäude bestehen bis einschließlich 2029 Verpflichtungen von TEUR 5.413.

### 5.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

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

### 5.4 Aufstellung des Anteilsbesitzes

Art der Beteiligung, Gesellschaft, Sitz	Beteiligungs-	Eigenkapital	Jahresergebnis
	quote	31.12.2017	2017*
	%	TEUR	TEUR
<b>Unmittelbar:</b>			
Grund und Boden GmbH, Köln	62	139.367	13.991
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	90	231	-406
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	375	252
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	100	15.072	-1.294

\* Vor Gewinnabführung/Verlustausgleich

	Beteiligungs-	Eigenkapital	Jahresergebnis
	quote	31.12.2016	2016
	%	TEUR	TEUR
cowelio GmbH, Köln	50	205	-120
<hr/>			
	Beteiligungs-	Eigenkapital	Jahresergebnis
	quote	31.12.2016	2016
	%	TEUR	TEUR
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln	25	3.504	-180



## GAG Immobilien AG

### 5.5 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 ist diese nach § 3 Nr. 38 EnWG ein vertikal integriertes Energieversorgungsunternehmen. Mit Inkrafttreten der Neuregelung des Gesetzes über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz EnWG) am 28. Dezember 2012 sind vertikal integrierte Energieversorgungsunternehmen im Sinne des § 3 Nr. 38 EnWG in der internen Rechnungslegung zur Kontentrennung verpflichtet (buchhalterisches Unbundling).

### 5.6 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	2017 Anzahl	2016 Anzahl
Kaufmännische und technische Angestellte	421	405
Gewerbliche Arbeitnehmer	101	99
	<b>522</b>	<b>504</b>

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 78 (Vorjahr: 74) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden unverändert durchschnittlich 17 Auszubildende beschäftigt.

### 5.7 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die GAG ist Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird ein Zusatzbetrag wie folgt erhoben: 2006 2,9% und ab 2007 3,2%. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 22.231 (Vorjahr: TEUR 20.638). Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden. Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

### 5.8 Angaben zu Organbezügen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	2017 EUR	2016 EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	668.341,00	707.786,30
Gesamtbezüge der früheren Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen	658.373,00	650.562,00
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	73.052,74	94.317,92

## GAG Immobilien AG

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes:

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

	Uwe Eichner	Kathrin Möller	Summe
	Vorstandsvorsitzender	Vorstandsmitglied	
	EUR	EUR	EUR
Fixes Jahresgehalt	257.292,00	226.600,00	483.892,00
Sonstige Nebenleistungen (geldwerter Vorteil u. a.)	14.721,00	12.374,00	27.095,00
<b>Summe fixe Anteile</b>	<b>272.013,00</b>	<b>238.974,00</b>	<b>510.987,00</b>
Einjährige variable Tantieme	59.643,00	48.144,00	107.787,00
Mehrfährige variable Tantieme (einschließlich Abschläge)	40.576,00	42.476,00	83.052,00
Kürzung auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten *	-9.485,00	-24.000,00	-33.485,00
<b>Summe variable Anteile</b>	<b>90.734,00</b>	<b>66.620,00</b>	<b>157.354,00</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>362.747,00</b>	<b>305.594,00</b>	<b>668.341,00</b>

\* Gemäß Vorstandsvertrag (ohne Umsatzsteuer und nach Abzug von EUR 6.000,00 Eigenbehalt). Berücksichtigt wurden Vergütungen aus Nebentätigkeiten für Herrn Eichner in Höhe von EUR 15.485,00 und für Frau Möller in Höhe von EUR 30.000,00.

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

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

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

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

Scheidet ein Vorstandsmitglied wegen Nichtverlängerung seiner Bestellung aus der Gesellschaft aus, so erhält der Vorstand unter der Voraussetzung ein Übergangsgeld, dass in der Person des Vorstandsmitgliedes kein wichtiger Grund im Sinne von § 626 BGB vorliegt oder das Vorstandsmitglied wegen objektiv krankheitsbedingter Gründe für eine Verlängerung seiner Bestellung nicht zur Verfügung steht. Die Regelung gilt entsprechend für den Fall, dass dem Vorstandsmitglied eine Verlängerung seiner Bestellung zu wesentlich ungünstigeren Konditionen angeboten wird bzw. wurde, die wiederum nicht mit § 87 Abs. 2 AktG begründet wurde und im Einklang steht. Die Höhe des Übergangsgelds beträgt monatlich jeweils 1/12 des Jahresgehalts bis zum Zeitpunkt der Aufnahme einer vergüteten Neubeschäftigung, längstens jedoch für die Dauer von achtzehn Monaten. Nimmt der Vorstand eine vergütete Neubeschäftigung in einem laufenden Monat auf, so verringert sich die Höhe des letzten Übergangsgelds verhältnismäßig.

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

## GAG Immobilien AG

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

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.

Die für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen gewährten Vergütungen betreffen mit TEUR 604 feste Jahresbezüge und mit TEUR 54 sonstige Bestandteile. Darüber hinaus sind Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 7.838 (Vorjahr: TEUR 7.502) gebildet.

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

		<b>2017 EUR</b>	<b>2016 EUR</b>
Jochen Ott	Vorsitzender	7.750,00	10.250,00
Kirsten Jahn	1. stellv. Vorsitzende	7.586,24	9.371,25
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	6.875,00	7.625,00
Uwe Arentz	bis zum 01.07.2016	0,00	2.084,00
Dr. Eva Bürgermeister		3.500,00	3.500,00
Michael Frenzel		4.760,00	5.355,00
Ursula Gärtner		4.250,00	4.750,00
Bernd Gräber	bis zum 01.07.2016	0,00	2.334,00
Franz-Josef Höing	seit dem 01.07.2016 bis zum 31.10.2017	2.750,00	4.000,00
Niklas Kienitz		6.247,50	8.032,50
Harald Knopp	seit dem 01.07.2016	3.750,00	6.694,27
Karina Köbnik		4.500,00	3.750,00
Elmar Lieser	bis zum 01.07.2016	0,00	2.084,00
Antonio Mossuto	seit dem 01.07.2016	4.250,00	6.694,27
Dr. Franz-Georg Rips		5.500,00	3.750,00
Brigitte Scholz	seit dem 28.09.2017	1.084,00	0,00
Andreas Schubring	seit dem 01.07.2016	3.750,00	6.694,26
Michael Weisenstein		3.000,00	4.250,00
Thomas Welter		3.500,00	3.000,00
Michael Zimmermann	bis zum 11.01.2016	0,00	99,37
		<b>73.052,74</b>	<b>94.317,92</b>

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.

## GAG Immobilien AG

### 5.9 Offenlegung Konzernabschluss

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

### 5.10 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

### 5.11 Nachtragsbericht

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

### 5.12 Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 EUR	2016 TEUR
Jahresüberschuss	37.790.704,45	56.930
Gewinnvortrag	437.787,20	770
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	18.500.000,00	28.000
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>19.728.491,65</b>	<b>29.700</b>

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

	2017 EUR	2016 TEUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,60) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.133.306,00	9.769
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	11.000.000,00	19.500
Gewinnvortrag	595.185,65	431
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>19.728.491,65</b>	<b>29.700</b>

## GAG Immobilien AG

### 5.13 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Mitglied des Landtages

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

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

Dr. Eva Bürgermeister  
Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum

Michael Frenzel  
PR-Berater, selbstständig

Ursula Gärtner  
Diplom-Volkswirtin, Abteilungsleiterin

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

bis zum 31.10.2017

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

Harald Knopp  
Bauingenieur/Projektleiter bei der GAG Immobilien AG

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

Antonio Mossuto  
Projektleiter bei der GAG Immobilien AG

Dr. Franz-Georg Rips  
Rechtsanwalt, selbstständig

Brigitte Scholz  
Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln

seit dem 28.09.2017

Andreas Schubring  
Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

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

Thomas Welter  
Immobilienunternehmer, selbstständig

## GAG Immobilien AG

### 5.14 Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (Vorsitzender)

Dipl.-Ökonom

Vorsitzender des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln

Kathrin Möller

Dipl.-Ingenieurin

Architektin

Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnbau GmbH, München

### 5.15 Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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.

## GAG Immobilien AG

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.

## GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

Von der GAG Immobilien AG selbst unmittelbar gehaltene eigene Aktien. Der Anteil entspricht 2,59 % Stimmrechtsanteilen (entspricht 484.484 Stimmrechten).

Von der Stadtsparkasse Köln (seit 1. Januar 2005 Sparkasse KölnBonn) unmittelbar gehaltene 10,00 % Stimmrechtsanteile (entspricht 1.872.000 Stimmrechten).

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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



## GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Der Zweckverband Sparkasse KölnBonn, Bonn/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 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 Stimmrechten) 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.

## GAG Immobilien AG

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 28. Februar 2018

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller



## GAG Immobilien AG

### 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, im März 2018

Der Vorstand



Uwe Eichner

Kathrin Möller

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Den Bericht nach § 21 EntgTranspG haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 Ertrags-

## GAG Immobilien AG

lage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt des oben genannten Berichts zum Entgelttransparenzgesetz.

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

Düsseldorf, 28. Februar 2018

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker	Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

### Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung beraten, überwachte kontinuierlich die Führung der Geschäfte und war in alle wesentlichen Entscheidungen direkt eingebunden.

#### Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

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

#### Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden regelmäßig 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. Zustimmungsbefähigte Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben im Aufsichtsratsplenarium jeweils regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtet.

Kein Mitglied des Aufsichtsrates hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

#### 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 Ausschüsse tagten regelmäßig. 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 sich neben einer Orientierung an dem Deutschen Corporate Governance Kodex mit den Empfehlungen und Anregungen des Corporate Governance Kodex der Stadt Köln (PCGK Köln) auseinandergesetzt. Vorstand und Aufsichtsrat haben die gemeinsame Entsprechenserklärung zum PCGK Köln verabschiedet. Den

## GAG Immobilien AG

Empfehlungen des PCGK Köln 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. 40 % der Aufsichtsratsmitglieder sind Frauen. Im Vorstand sind es 50 %.

### Jahres- und Konzernabschluss 2017

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017 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.

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 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtete 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.

Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden vom Aufsichtsrat nach Prüfung zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die GAG Immobilien 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 vorbereitenden Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hält der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstands nicht zu erheben waren und stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

### Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Herr Franz-Josef Höing hat sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 28. September 2017 wurde Frau Brigitte Scholz gemäß § 11 der Satzung der GAG Immobilien AG in den Aufsichtsrat entsandt.

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

# GAG Immobilien AG

Köln, 23. März 2018

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

## Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 23. März 2018 die Verwendung des Bilanzgewinns 2017 wie folgt beschlossen:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2018)	EUR 8.133.306,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 11.000.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	<u>EUR 595.185,65</u>
Bilanzgewinn	EUR 19.728.491,65

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 307.319 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2018), 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.

Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 25. Juni 2018.

## Gewinnverwendungsvorschlag:

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2018)	EUR 8.133.306,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 11.000.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	<u>EUR 595.185,65</u>
Bilanzgewinn	EUR 19.728.491,65

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 307.319 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2018), 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.

Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 25. Juni 2018.

# Impressum

## **Herausgeber**

GAG Immobilien AG  
Josef-Lammerting-Allee 20-22, 50933 Köln, [www.gag-koeln.de](http://www.gag-koeln.de)

## **Kontakt**

Investor Relations: Markus Thiele, Telefon 0221/2011-125,  
E-Mail [markus.thiele@gag-koeln.de](mailto:markus.thiele@gag-koeln.de), und Martina Degen,  
Telefon 0221/2011-771, E-Mail [martina.degen@gag-koeln.de](mailto:martina.degen@gag-koeln.de)

## **Text und Redaktion**

Jörg Fleischer (GAG Immobilien AG)

## **Design**

Aclewe Werbeagentur GmbH

## **Lithografie und Produktion**

purpur GmbH

## **Fotos**

Ralf Berndt, Jens Willebrandt, Thilo Schmülgen, Costa Belibasakis,  
Lars Klostermann, Anatolij Stepanko, Klaudius Dziuk, EnergieAgentur.NRW/  
Klaus Voit, GAG Immobilien AG

## **Druck**

Broermann Druck + Medien GmbH



# Wir für Köln – Unsere Kooperationspartner







miteinander *leben* e.V.



**MUSEUM LUDWIG**

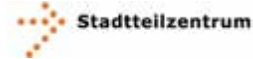


Internationaler Verein für Frieden und Gerechtigkeit

Pro Humanitate



Runder Tisch Buchforst e.V.



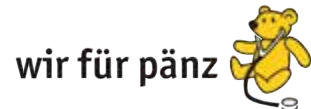
Sozial-Betriebe-Köln gemeinnützige GmbH



FLUGWERK.theaterprojekte



Turnverband Köln 1876 e.V.



und viele mehr.

