

GAG-Konzern

Inhaltsverzeichnis zum Konzernlagebericht

1. Grundlagen des Konzerns

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

2. Wirtschaftsbericht

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

3. Nachtragsbericht

4. Risiko- und Chancenbericht

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

5. Prognosebericht

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

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

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

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

1.1.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

1.1.2 Konzernstruktur

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

1.2 Steuerungssystem

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

Der Konzern steuert seine Aktivitäten anhand der Kennzahl EBITDA für die Segmente (Geschäftsfelder). Hierbei handelt es sich um die bedeutsamste Kennzahl des Steuerungssystems. Auf der Konzernebene gelten Mindestansprüche an die Eigenkapitalquote, an das Verhältnis von wesentlichen Komponenten des Umsatzes zu den Zinsaufwendungen (Zinsdeckung) und an das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Im Jahr 2014 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 245.300 Wohnungen. Dies waren 30.500 Wohnungen oder 14,2% mehr als im Vorjahr. Ungefähr 112.000 Wohnungen davon standen dem Markt zur Vermietung zur Verfügung. Dieser Zuwachs konnte unter anderem durch ein weiterhin historisch günstiges Zinsniveau für Baufinanzierung erreicht werden.

Die Bestandsmieten sind 2014 im Bundesgebiet moderat um 1,5% gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erreicht bei bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt 5,23 EUR/m² Wohnfläche. Damit lag die Mietentwicklung erstmals wieder oberhalb der Inflationsrate. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind in Deutschland analog 2013 um 3,5% gestiegen und spiegeln die aktuelle Nachfragesituation stärker wider. Die Angebotsmieten erreichen damit ein durchschnittliches Niveau von 7,06 EUR/m² Wohnfläche.

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

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

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

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

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

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

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

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

Die Langfristbevölkerungsprognose für die Stadt Köln bis zum Jahr 2040 lautet 1,186 Mio. Einwohner, die Landesprognose 1,234 Mio. Einwohner in 2040. Die Zunahme der Haushalte ist von 551.024 (2014) auf 626.400 (2040) prognostiziert.

Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum, besonders an preiswertem Wohnraum, ist durch eine entsprechende Neubautätigkeit, besonders im Geschosswohnungsbau, zu decken. Der erfreulich starke Anstieg der Baugenehmigungen und -anträge kommt der erhöhten Nachfrage insgesamt nach, doch das Segment der preiswerten Wohnungen wird nicht in ausreichendem Maß bedient. Schon jetzt hat rund die Hälfte aller Bewohner Kölns Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung.

GAG-Konzern

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

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

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

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GAG-Konzern

Die Erlösschmälerungen sind auf folgende Leerstandsgründe zurückzuführen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

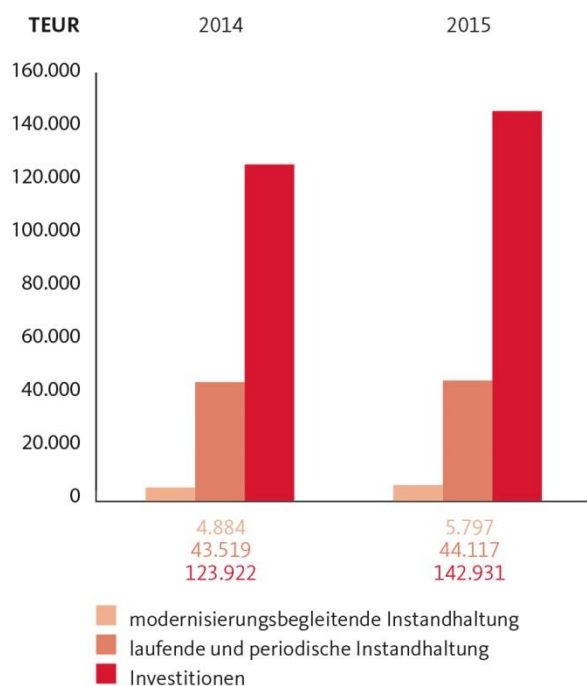
GAG-Konzern

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

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

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

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



2.2.2 Bestandsverkäufe

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

2.2.3 Bauträgergeschäft

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

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Bauträgermaßnahmen begonnen bzw. fertig gestellt.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

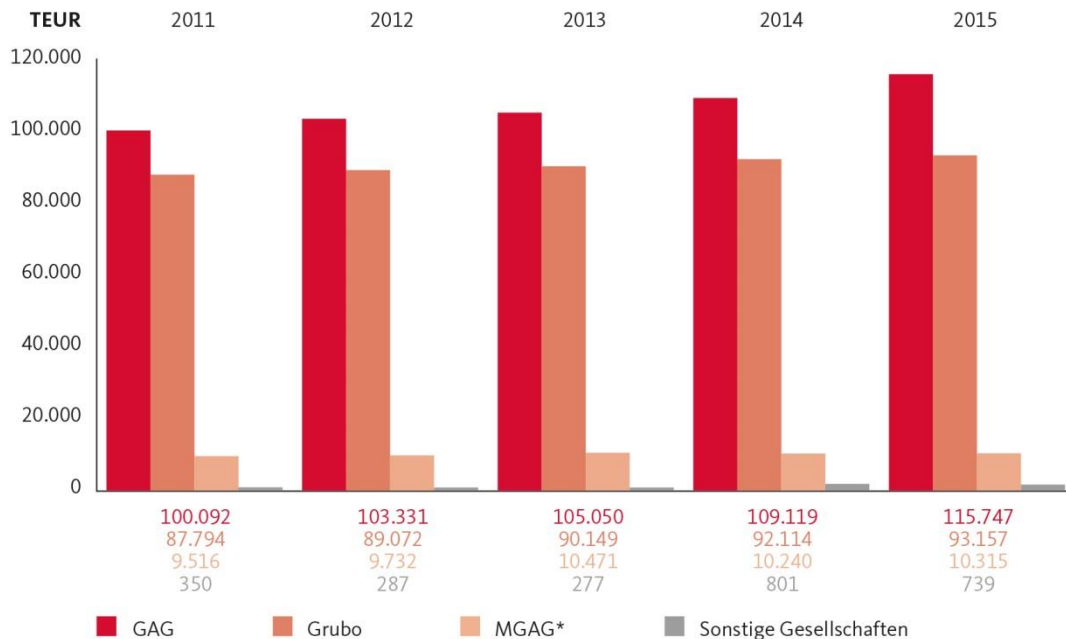
Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen fallen mit insgesamt TEUR 136.721 um TEUR 2.977 höher aus im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 133.744). Dies resultiert im Wesentlichen aus den um TEUR 1.097 erhöhten Nebenkosten sowie den gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen um TEUR 1.701. Innerhalb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

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

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

GAG-Konzern

Sollmieten der Konzerngesellschaften



* Bis 2013 als GAG SG ausgewiesen

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

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

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

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

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

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

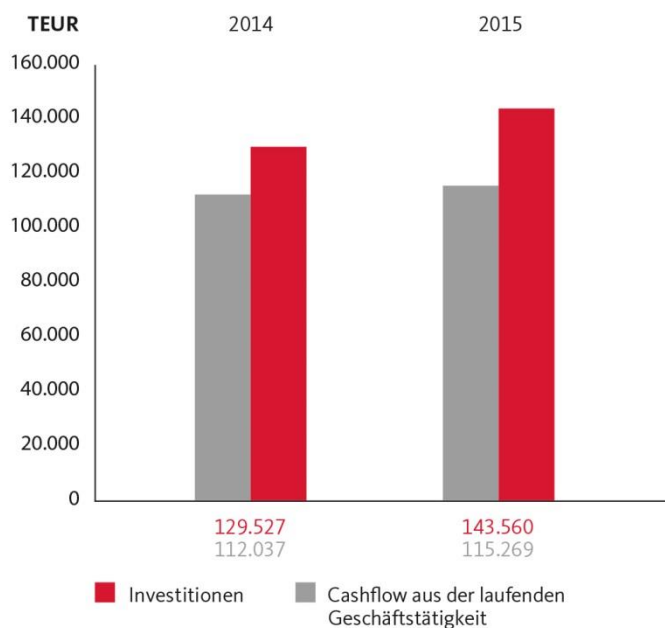
Insgesamt verfügt der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 165 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben beliefen sich insgesamt auf rund EUR 83,2 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien war im Wesentlichen zinsbedingt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

GAG-Konzern

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

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

Investitionen und Cashflow



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

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

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

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

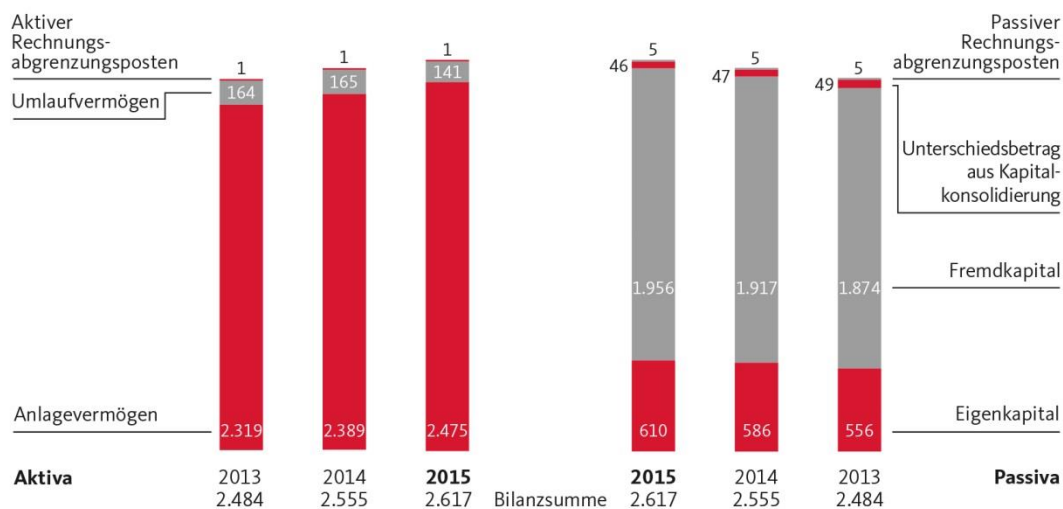
Für bestehende Langfristfinanzierungen über TEUR 41.354 wurden die im Berichtsjahr oder 2016 auslaufenden Zinsvereinbarungen prolongiert. Teilweise wurden hierbei konditionsbedingt die Finanzierungspartner gewechselt. Der durchschnittliche Zinnsicherungszeitraum beträgt 17,06 Jahre und die Verzinsung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

GAG-Konzern

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

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

Bilanzstruktur in Mio. EUR



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

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

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

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

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

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

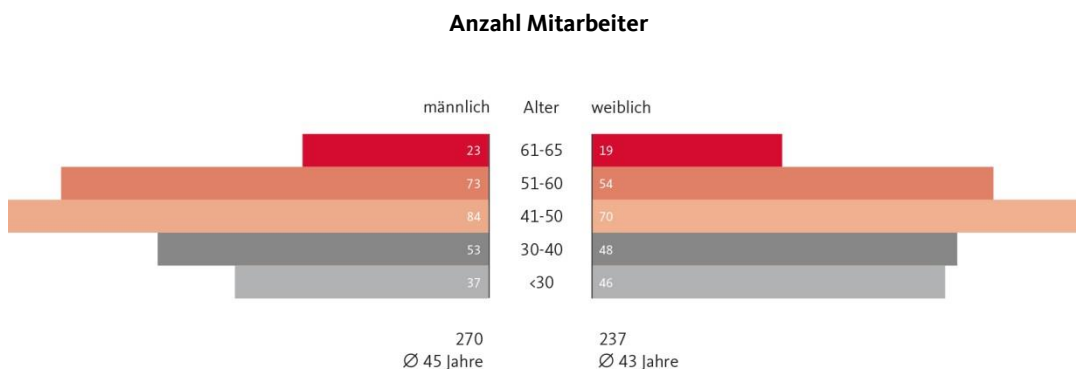
2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Personal

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

Der Anteil der weiblichen Mitarbeiter bei der GAG beläuft sich gleichbleibend auf 47%. Die Festlegung der „Frauenquote“ für den Vorstand, die Führungsebenen unter dem Vorstand und für den Aufsichtsrat kann auf der Internetseite des GAG-Konzerns unter www.gag-koeln.de/investor-relations eingesehen werden.

Ähnlich wie in den Vorjahren liegt die durchschnittliche Beschäftigungsdauer bei elf Jahren. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten ist weiterhin konstant und beträgt 44 Jahre.



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

2.4.2 Ideen für die Umwelt

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

Abriss/Neubau

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

Neubau

In der Kita Am Ausbesserungswerk in Köln-Nippes wurde die Wärmeerzeugung wie folgt realisiert: Es wurde eine Gaswärmepumpe (zeoTHERM) mit Solaranlage installiert. Die zeoTHERM-Systemkombination eignet sich für Neubauten mit Flächenheizung. Dabei braucht sie bis zu 33% weniger Energie als eine Gasbrennwert-Solar-Kombination.

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

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

Modernisierung

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

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

Instandhaltung

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

Photovoltaik

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

2.4.3 Sozialmanagement

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

Seit 2007 verfügt der GAG-Konzern über eine eigene Abteilung Sozialmanagement. Neben der Belegungssteuerung und der individuellen Sozialbetreuung von Mietern initiiert, lenkt und koordiniert das Sozialmanagement zahlreiche und vielfältige Projekte und Kooperationen in den Quartieren des GAG-Konzerns. Die Projektbandbreite reicht dabei von Sport- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche über Wohnumfeldverschönerungen, Mieterfeste, Kunst- und Kreativaktionen im Quartier, naturnahe Umweltbildungsprojekte, die Einrichtung von Nachbarschaftstreffs bis hin zur Förderung von Mieterinitiativen sowie die Einrichtung von alternativen Wohnprojekten.

Nach wie vor hat dabei der Themenbereich „Gestaltung des demografischen Wandels“ hohe Aktualität und stellt eine der Schwerpunktaufgaben des Sozialmanagements dar. So wurde im Jahr 2015 in sämtlichen der 42 Seniorenwohnanlagen die Aufschaltung des Hausnotrufes auf einen professionellen Hausnotrufanbieter abgeschlossen. Darüber hinaus ermöglichen individuelle Wohnraumanpassungsmaßnahmen das selbstbestimmte Leben der Senioren in der eigenen Wohnung. Vor Ort eingerichtete Angebote wie gemeinsames Musizieren, Nachbarschaftscafés oder Theateraufführungen wirken Vereinsamungstendenzen entgegen und fördern das Miteinander.

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

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

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

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

Bei allen Projekten verfolgt das Sozialmanagement definierte Handlungsleitlinien. Eine sozialräumliche Herangehensweise sowie die Orientierung an den Bedarfen und der Lebenswelt vor Ort gehören ebenso dazu wie die weitestmögliche Aktivierung und Partizipation der Zielgruppen, auch um die Nachhaltigkeit der

GAG-Konzern

Projektwirkungen zu erlangen. Ein integriertes und vernetztes Handeln in allen Arbeitsprozessen trägt sowohl zum Gelingen der einzelnen Projekte als auch zur Absicherung von Erfolgen in der Quartiersentwicklung bei.

3. Nachtragsbericht

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

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

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

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

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

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

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

4.2 Risikobericht

4.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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

4.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

GAG-Konzern

Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Unabhängig von der aktuellen Situation werden negative Entwicklungen durch den unterjährigen Abgleich des Geschäftsverlaufs mit der Wirtschaftsplanung frühzeitig erkannt, so dass geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Bekannte Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen Stichwort „Mietpreisbremse“ und „Mietrechtspaket II“ sind entweder bereits in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt oder werden kurzfristig nicht zu wesentlichen Änderungen der Ertragskraft führen.

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

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

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,09 Mio. (Vorjahr: EUR 4,43 Mio.).

4.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken beziehen sich neben der Liquidität und den Kreditrisiken auch auf den Bereich Investitionen und Wirtschaftlichkeit und haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 2,81 Mio. (Vorjahr: EUR 5,06 Mio.).

4.2.4 Allgemeine interne/externe Risiken

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

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

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

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

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

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

4.3 Chancenbericht

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

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

Um die Ausnutzung bestehender Potenziale auch weiterhin zu gewährleisten, ist eine langfristige Steigerung des Unternehmenswertes unumgänglich. Langfristig wird dies nur durch die Optimierung des Portfolios erreicht. Hierzu baut der GAG-Konzern laufend sein Portfoliomanagementsystem aus und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Zusätzlich betreibt der GAG-Konzern eine ausgewogene Quartiersentwicklung durch ein strukturiertes Sozialmanagement sowie die gesteuerte Koordinierung sämtlicher für den Mieter oder den Gebäudebestand tätigen Abteilungen. Die zentrale Chance entsteht dabei durch die Entwicklung von fachübergreifenden Quartierskonzepten

GAG-Konzern

für alle Quartiere im GAG-Konzern. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die operative Ausnutzung der Potenziale des Immobilienbestandes werden auf dieser Grundlage gesteuert.

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

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

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

4.4 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 13,48 Mio. (Vorjahr: EUR 16,07 Mio.). Die vorgenannten Schadenerwartungswerte gelten für den gesamten Konzern. Die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist durch eine entsprechende Eigenkapitalausstattung gegeben. Dem gegenüber stehen die o. g. Chancen der positiven Entwicklung am Kölner Wohnungsmarkt. Diese Chancen und Risiken sind bei den folgenden Prognoseaussagen im Lagebericht nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

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

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

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

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

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

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

5. Prognosebericht

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

Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird bis Ende 2016 von einem Zinssatz von 2% ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 2% pro Jahr geplant. Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2016. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie den Sollmieten regelmäßig mit relativ geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, ist insbesondere der Jahresüberschuss durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und den relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

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

Köln, den 2. März 2016

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

GAG-Konzern

Konzernabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Eigenkapitalspiegel

Kapitalflussrechnung

Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2015

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

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

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

Passiva

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

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2015

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

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

Kapitalflussrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

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

Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015

- 1. Allgemeine Angaben**
- 2. Konsolidierungskreis**
- 3. Konsolidierungsgrundsätze und -methoden**
- 4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Anlagevermögen
 - 4.3 Umlaufvermögen
 - 4.4 Rechnungsabgrenzungsposten
 - 4.5 Latente Steuern
 - 4.6 Eigene Anteile/Treuhandaktien
 - 4.7 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
 - 4.8 Rückstellungen
 - 4.9 Verbindlichkeiten
 - 4.10 Rechnungsabgrenzungsposten
- 5. Erläuterungen zur Konzernbilanz**
 - 5.1 Anlagevermögen
 - 5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
 - 5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
 - 5.4 Flüssige Mittel
 - 5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
 - 5.6 Eigenkapital
 - 5.7 Minderheitenanteile am Eigenkapital
 - 5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
 - 5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
 - 5.10 Sonstige Rückstellungen
 - 5.11 Verbindlichkeiten
 - 5.12 Haftungsverhältnisse
- 6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung**
 - 6.1 Sonstige betriebliche Erträge
 - 6.2 Personalaufwand
 - 6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
 - 6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen
 - 6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
 - 6.6 Außerordentlicher Aufwand/Außerordentliches Ergebnis
 - 6.7 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag/Sonstige Steuern
 - 6.8 Latente Steuern
 - 6.9 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen
- 7. Angaben zur Kapitalflussrechnung**
- 8. Sonstige Angaben**
 - 8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte (§ 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB)
 - 8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 2a HGB)
 - 8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln (§ 16 Abs. 1 AktG)
 - 8.4 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz
 - 8.5 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer
 - 8.6 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln
 - 8.7 Angaben zu Organbezügen gemäß § 314 Nr. 6 HGB
 - 8.8 Gesamthonorar des Abschlussprüfers (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB)
 - 8.9 Mitglieder des Aufsichtsrates
 - 8.10 Mitglieder des Vorstandes
 - 8.11 Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

GAG-Konzern

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

2. Konsolidierungskreis

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

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

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

3. Konsolidierungsgrundsätze und -methoden

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

4.1 Allgemeines

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

4.2 Anlagevermögen

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

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

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

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

4.3 Umlaufvermögen

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

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

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

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

GAG-Konzern

4.4 Rechnungsabgrenzungsposten

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

4.5 Latente Steuern

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

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

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

4.6 Eigene Anteile/Treuhandaktien

Die GAG hat bis zum 31. Dezember 1988 von ihren Mietern jeweils zu Beginn des Mietverhältnisses so genannte Geschäftsanteile erhoben, die durch einen Treuhänder entsprechend der Treuhandklausel in den Mietverträgen in Vorzugsaktien der Gesellschaft angelegt wurden. Es handelt sich dabei gemäß § 3 i. V. m. § 4 der Satzung um vinkulierte, also nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragbare Namensaktien. Diese Aktien werden im Sprachgebrauch der Gesellschaft auch als „Treuhandaktien“ bezeichnet. Sämtliche Aktien sollen durch Mietkautionen belegt sein. Im Aktienbuch ist der jeweilige Treuhänder als Aktionär eingetragen.

4.7 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

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

4.8 Rückstellungen

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

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von TEUR 8.750 aus der Neubewertung erfolgte zum 1. Januar 2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31. Dezember 2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 583. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierenden Zuführungsbeträge werden unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 5.250.

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

GAG-Konzern

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

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

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

4.9 Verbindlichkeiten

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

4.10 Rechnungsabgrenzungsposten

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

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

5.1 Anlagevermögen

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

GAG-Konzern

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

GAG-Konzern

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

GAG-Konzern

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

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

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

5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

5.4 Flüssige Mittel

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

5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich wie folgt zusammen:

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

5.6 Eigenkapital

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

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

Alle Aktien sind Namensaktien.

Die eigenen Anteile resultieren teilweise aus früheren Ankäufen über die Börse sowie aus dem Rückkauf von Treuhand- bzw. Mieteraktien (siehe Erläuterung Textziffer 4.6). Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

GAG-Konzern

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988

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

Abwicklung nach dem 1. Januar 1989

Wegen der Neufassung des § 550b Abs. 2 BGB wird seit dem 1. Januar 1989 die Treuhandklausel in neuen Mietverträgen der Gesellschaft nicht mehr verwendet. Dadurch werden mit jeder Beendigung eines Mietverhältnisses Treuhandaktien von ihrer treuhänderischen Bindung hinsichtlich der ausscheidenden Mieter frei. Die eigenen Aktien stammen somit aus der Auflösung von früher wirksam vereinbarten Anlagen von Mietkautionen, die nach Mietende an die ausgeschiedenen Mieter zum Nennbetrag zurückgezahlt wurden. Die Aktien stehen nach ihrem Freiwerden im Eigentum der Gesellschaft, da ihr das Verfügungsrecht über die Aktien und ein etwaiger Verwertungserlös zustehen. Soweit die GAG über die frei gewordenen Aktien das Verfügungsrecht hat, handelt es sich aktienrechtlich um eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 39.728 Stückaktien (= 0,24% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 19.531,35 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 310.805 Aktien (2,10% des Grundkapitals). Die eigenen Anteile entwickelten sich somit im Geschäftsjahr von EUR 380.496,00 durch Zugang frei gewordener Mieteraktien in Höhe von EUR 39.728,00 auf EUR 420.224,00 (= 420.224,00 Stückaktien bzw. 2,51% des Grundkapitals).

Die Rücklagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

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

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

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

5.7 Minderheitenanteile am Eigenkapital

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

5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

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

Im Berichtsjahr entwickelte sich der Unterschiedsbetrag wie folgt:

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

5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Berichtsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

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

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

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

5.10 Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen folgende Sachverhalte:

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

5.11 Verbindlichkeiten

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

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

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

5.12 Haftungsverhältnisse

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

6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

6.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

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

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

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

6.2 Personalaufwand

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

6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

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

6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

6.6 Außerordentlicher Aufwand/Außerordentliches Ergebnis

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

6.7 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag/Sonstige Steuern

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

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

6.8 Latente Steuern

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

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

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

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

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

6.9 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen

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

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

7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

8. Sonstige Angaben

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

Der GAG Konzern hat das günstige Zinsniveau für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben für Forward-Zinssicherungen genutzt (klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen). Zum 31. Dezember 2015 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen des Konzerns auf TEUR 106.647. Darüber hinaus wurde ein noch offenes Darlehenskontingent von TEUR 75.000 abgeschlossen. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristdarlehen resultieren können.

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

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

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

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

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

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

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

8.4 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

8.5 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

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

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

8.6 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die GAG ist Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des Zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird ein Zusatzbetrag wie folgt erhoben: 2006 2,9% und ab 2007 3,2%. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 19.077 (Vorjahr: TEUR 17.609). Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

8.7 Angaben zu Organbezügen gemäß § 314 Nr. 6 HGB

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

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

(in Klammern: Vorjahr)

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes

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

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

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

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

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

GAG-Tantiemensystem

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der früheren Mitglieder des Vorstandes:

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

GAG-Konzern

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.9 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott
Vorsitzender

Mitglied des Landtages NRW

Stellv. Vorsitzender im Aufsichtsrat Flughafen Köln/Bonn GmbH

Mitglied im Aufsichtsrat der GWG Rhein-Erft

Mitglied im Aufsichtsrat Häfen und Güterverkehr Köln AG

Mitglied im Aufsichtsrat der RheinCargo GmbH & Co. KG

Kirsten Jahn

seit dem 29.05.2015

1. stellv. Vorsitzende, Diplom-Geografin (freiberuflich)

Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates der Koelnmesse GmbH

Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH

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

Mitglied des Aufsichtsrates KölnTourismus GmbH

Barbara Moritz

bis zum 29.05.2015

1. stellv. Vorsitzende, Lehrerin, pensioniert

Mitglied des Verwaltungsrates der Sparkasse KölnBonn

Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates der Koelnmesse GmbH

Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke Köln GmbH

Mitglied des Aufsichtsrates von modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

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

Martina Richter

2. stellv. Vorsitzende

Freigestellte Betriebsratsvorsitzende bei der GAG

Uwe Arentz

Leiter GAG-Kundencenter

Staatl. geprüfter Hochbautechniker

GAG-Konzern

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

8.10 Mitglieder des Vorstandes

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Der Zweckverband Sparkasse KölnBonn, Bonn/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 2. Februar 2010 die Schwelle von 10 % überschritten hat und an diesem Tag 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind dem Zweckverband Sparkasse KölnBonn, Bonn/ Deutschland 10,53 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechten)

GAG-Konzern

gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt gehalten: Sparkasse KölnBonn und SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH.

Hinweis:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

Die Sparkasse KölnBonn, Köln/ Deutschland (vormals Stadtparkasse Köln) hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG mit Wirkung vom 1. Oktober 2004 die Schwellen von 25 %, 20 %, und 15 % unterschritten hat und die Schwelle von 10 % erreicht hat. Die Höhe des Stimmrechtsanteils beträgt 10,00 % (entspricht 1.872.000 Stimmrechte).

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 01. September 2011 lautet wie folgt:

Die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland teilt gem. § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland an der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland am 25. August 2011 die Schwelle von 5 % unterschritten hat und nunmehr 4,18 % (das entspricht 730 765 Stimmrechten) beträgt. Davon sind der GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland 4,01 % (entspricht 700 761 Stimmrechten) gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der GAG Immobilien AG kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten: Grund und Boden GmbH, Köln, Deutschland.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 30. November 2011 lautet wie folgt:

Hiermit teilt die GAG Immobilien AG mit, dass die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende des Monats November 2011 insgesamt 17.483.056 Stimmrechte beträgt. Die Veränderung der Gesamtzahl der Stimmrechte ist seit dem 25. November 2011 wirksam.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 20. Dezember 2011 lautet wie folgt:

Der Zweckverband der Sparkasse KölnBonn, Köln, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG, Köln, am 16. Dezember 2011 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.

GAG-Konzern

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 20. Dezember 2011 lautet wie folgt:

Die Sparkasse KölnBonn, Köln, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG, Köln, am 16. Dezember 2011 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 20. Dezember 2011 lautet wie folgt:

Die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH, Köln, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG, Köln, am 16. Dezember 2011 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 20. April 2012 lautet wie folgt:

Die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 - 22 in 50933 Köln, Deutschland teilt gemäß § 26 Abs. 1 S. 2 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG am 20. April 2012 die Schwelle von 3% unterschritten hat und an diesem Tag 0,33 % beträgt. Dies entspricht 55.120 Stimmrechten.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 30. April 2012 lautet wie folgt:

Hiermit teilt die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 - 22 in 50933 Köln mit, dass die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende des Monats April 2012 insgesamt 16.782.295 Stimmrechte beträgt.

Der veröffentlichte Inhalt der Mitteilung vom 14. August 2012 lautet wie folgt:

Hiermit teilt die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 - 22 in 50933 Köln mit, dass die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende des Monats Juli 2012 insgesamt 16.729.775 Stimmrechte beträgt.

Köln, den 2. März 2016

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

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 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

GAG-Konzern

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 2. März 2016

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, 14. März 2016

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller