

# GAG Immobilien AG

Lagebericht

Jahresabschluss

## Inhaltsverzeichnis zum Lagebericht der GAG Immobilien AG

- 1. Grundlagen des Unternehmens**
  - 1.1 Geschäftstätigkeit
  - 1.2 Steuerungssystem
  
- 2. Wirtschaftsbericht**
  - 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
    - 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
    - 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln
  - 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder
    - 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung
    - 2.2.2 Bestandsverkäufe
    - 2.2.3 Bauträgergeschäft
    - 2.2.4 Personal
  - 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
    - 2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge
    - 2.3.2 Ertragslage
    - 2.3.3 Vermögens- und Finanzlage
  - 2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
    - 2.4.1 Personal
    - 2.4.2 Ideen für die Umwelt
    - 2.4.3 Sozialmanagement
  
- 3. Nachtragsbericht**
  
- 4. Risiko- und Chancenbericht**
  - 4.1 System des Risiko- und Chancenmanagements
  - 4.2 Risikobericht
    - 4.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
    - 4.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
    - 4.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
    - 4.2.4 Allgemeine interne/externe Risiken
  - 4.3 Chancenbericht
  - 4.4 Gesamteinschätzung
  - 4.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB
  
- 5. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)**
  
- 6. Prognosebericht**
  
- 7. Erläuternder Bericht des Vorstandes gemäß § 289 Abs. 4 HGB**
  
- 8. Corporate Governance Bericht**
  - 8.1 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB
  - 8.2 Angaben nach § 289a Abs. 2 Nr. 1 HGB
  - 8.3 Angaben nach § 289a Abs. 2 Nr. 2 HGB
  - 8.4 Angaben nach § 289a Abs. 4 HGB

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

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

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

### 1. Grundlagen des Unternehmens

#### 1.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

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

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

#### 1.2 Steuerungssystem

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

Das Steuerungssystem des Konzerns basiert auf verschiedenen Einzelsystemen. Primär wird eine Wirtschaftsplanung aufgestellt, die neben der Prognose der Ergebnisse des jeweils aktuellen Geschäftsjahres die Kurzfristplanung des folgenden Geschäftsjahres sowie vier weitere Jahre in der Mittelfristplanung umfasst und jährlich aktualisiert wird. Die Werte der Planung werden regelmäßig unterjährig einer Abweichungsana-

lyse unterzogen, die bei Bedarf Gegenmaßnahmen möglich macht. In diesen Regelkreis der Planung, Steuerung und Kontrolle fließen die Erkenntnisse des Risikomanagementsystems und der Portfolioanalyse ein.

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

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

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

Die Bestandsmieten sind 2014 im Bundesgebiet moderat um 1,5% gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erreicht bei bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt 5,23 EUR/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

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

#### 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

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

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

Die Angebotsmieten für Neubauten in Köln steigen Anfang 2015 im Schnitt auf 12,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche, d. h. plus 6,2% im Vorjahresvergleich. Bei Wiedervermietung (Fertigstellung ab 1949) liegen die Angebots-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

### 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

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

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr konnten 15 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 55.608 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von TEUR 30.492 erworben werden.

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

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

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

### 2.2.2 Bestandsverkäufe

Das Programm „Mieter werden Eigentümer“ trägt auch nach 13 Jahren weiterhin mit einem guten Ergebnis wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Im Geschäftsjahr konnten 109 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 10 Mio. (Vorjahr: EUR 10,2 Mio.) erfolgswirksam veräußert werden. Die Planung sah erfolgswirksame Veräußerungen von 122 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 10,9 Mio. vor. Die Planabweichung resultiert hauptsächlich aus veränderten Verkaufsbedingungen, da nur noch an Mieter und Selbstnutzer veräußert wird. Von den 3.775 Wohnungen, die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Geschäftsjahres 2.894 Wohnungen vorzugsweise an Mieter und Selbstnutzer veräußert worden. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 76,7% (Vorjahr: 73,8%) und einem Kaufpreisvolumen von insgesamt EUR 240,8 Mio. (Vorjahr: EUR 230,8 Mio.).

Die aus diesem Programm erwirtschafteten Erlöse haben im Geschäftsjahr und in den vorangegangenen Jahren wesentlich dazu beigetragen, die wirtschaftlichen Ziele des Unternehmens zu erreichen. Insbesondere wurden und werden sie dazu verwendet, das ambitionierte Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm zur Ertrags- und Wertsteigerung des verbleibenden Wohnungsbestandes planmäßig fortzusetzen und den

# GAG Immobilien AG

Wohnungsbestand zu erweitern. Die Veräußerung der Wohnungen in diesem Programm erfolgt dabei unter Wahrung der Interessen der verbliebenen Mieter und Käufer.

Zusätzlich wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ zwei Einheiten (Vorjahr: 40 Einheiten) mit insgesamt 227,31 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 2.458,24 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 485 (Vorjahr: TEUR 1.473) im Geschäftsjahr veräußert. Die Planung sah Abverkäufe von zehn Einheiten mit TEUR 1.409 vor. Des Weiteren wurden Grundstücke zu Kaufpreisen von TEUR 3.215 veräußert.

## 2.2.3 Bauträgergeschäft

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

## 2.2.4 Personal

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

## 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge

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

### 2.3.2 Ertragslage

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

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

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um TEUR 3.545 auf TEUR 20.975 (Vorjahr: TEUR 17.430). Es handelt sich hierbei zum einen um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus TEUR 3.125 höheren Erträgen aus der Konzernumlage, welche hauptsächlich durch die deutlich gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung verursacht wurden. Die Erlöse aus der Baubetreuung stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 444 auf TEUR 858 an.

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

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

## GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## GAG Immobilien AG

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

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen waren mit EUR 85 Mio. geplant und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 84 Mio. nahezu erreicht. Die in den bezogenen Lieferungen und Leistungen enthaltenen Betriebskosten waren mit TEUR 43 Mio. geplant und wurden erreicht. Der Instandhaltungsaufwand war mit EUR 23 Mio. geplant. Der gebuchte Wert von EUR 21 Mio. lag um EUR 2 Mio. darunter.

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3.3 Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

Der Sonderposten mit Rücklageanteil reduzierte sich durch Auflösung um TEUR 669 von TEUR 29.692 auf TEUR 29.023. Die Rückstellungen erhöhten sich insgesamt um TEUR 7.977 auf TEUR 59.008 (Vorjahr: TEUR 51.031). Die Entwicklung ergab sich aus der Erhöhung der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen,

## GAG Immobilien AG

bedingt durch Anpassungen und Aufzinsung von TEUR 3.725, der Erhöhung der Steuerrückstellungen von TEUR 735, der Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um TEUR 924 und dem Zugang bei den sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 4.441. Die Steigerung der Rückstellungen für sonstige Rückstellungen resultierte im Wesentlichen aus Zuführung bei den Rückstellungen für Betriebskosten und bei der Rückstellung für anfallende Baukosten der verkauften Bauträgerobjekte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# GAG Immobilien AG

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

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

## 2.4 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.4.1 Personal

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

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

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

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

### 2.4.2 Ideen für die Umwelt

Im Geschäftsjahr hat der GAG-Konzern den Prozess der energetischen Verbesserung seines Gesamtbestandes im Rahmen seiner Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit fortgesetzt. Es sind eine Reihe von Vorhaben fertig gestellt worden, die mit energiesparenden und CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup> Wohnfläche vermietet und an die Faulgaswärmanlage des Großklärwerks Stammheim angeschlossen worden.

#### **Neubau**

Am Grünen Weg in Köln-Ehrenfeld sind im 3. Bauabschnitt die beiden letzten Gebäude BT 3.3 und BT 3.5 (46 Wohneinheiten mit 3.711 m<sup>2</sup> Wohnfläche) abgenommen worden. Im 4. Bauabschnitt sind die Gebäude BT 4.1, BT 4.2 und BT 4.3 (66 Wohneinheiten mit 4.522 m<sup>2</sup> Wohnfläche; EG und 1. OG Gewerbe) fertig gestellt worden. BT 4.4 und BT 4.5 sind reine Gewerbebauten mit 5.894 m<sup>2</sup> Mietfläche. Der Endausbau erfolgt mietabhängig. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme der RheinEnergie.

Im Waldbadviertel in Köln-Ostheim wurden im 3. und 4. Bauabschnitt weitere 209 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 16.164 m<sup>2</sup> 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

## GAG Immobilien AG

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 m<sup>2</sup>) und drei Gewerbeeinheiten besteht. In den Wohnungen wurden Heizkörper eingebaut und es wurde ein Anschluss an das Nahwärmenetz hergestellt. Für die 20 neuen Wohnungen wurde ein BHKW in Contracting mit der RheinEnergie erstellt.

### Instandhaltung

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

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

### Photovoltaik

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

### 2.4.3 Sozialmanagement

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

Seit 2007 verfügt der GAG-Konzern über eine eigene Abteilung Sozialmanagement. Neben der Belegungssteuerung und der individuellen Sozialbetreuung von Mietern initiiert, lenkt und koordiniert das Sozialmanagement zahlreiche und vielfältige Projekte und Kooperationen in den Quartieren des GAG-Konzerns. Die Projektbandbreite reicht dabei von Sport- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche über Wohnumfeldverschönerungen, Mieterfeste, Kunst- und Kreativaktionen im Quartier, naturnahe Umweltbildungsprojekte, die Einrichtung von Nachbarschaftstreffs bis hin zur Förderung von Mieterinitiativen sowie die Einrichtung von alternativen Wohnprojekten. Nach wie vor hat dabei der Themenbereich „Gestaltung des demographischen Wandels“ hohe Aktualität und stellt eine der Schwerpunktaufgaben des Sozialmanagements dar.

So wurde im Jahr 2015 in sämtlichen der 42 Seniorenwohnanlagen die Aufschaltung des Hausnotrufes auf einen professionellen Hausnotrufanbieter abgeschlossen. Darüber hinaus ermöglichen individuelle Wohnraumanpassungsmaßnahmen das selbstbestimmte Leben der Senioren in der eigenen Wohnung. Vor Ort eingerichtete Angebote wie gemeinsames Musizieren, Nachbarschaftscafés oder Theateraufführungen wirken Vereinsamungstendenzen entgegen und fördern das Miteinander.

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

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

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

Alle Aktivitäten und Maßnahmen des Sozialmanagements finden in enger Abstimmung mit den jeweiligen Akteuren und Kooperationspartnern vor Ort statt. Lokal vorhandene Potenziale und Ressourcen werden so in die Projekte aufgenommen sowie Synergien durch Kooperationen mit vielfältigen sozialen Trägern, Instituti-

onen und Gremien hergestellt, wie etwa mit Stadtteilkonferenzen, städtischen Ämtern, Kitas, Schulen und Jugendeinrichtungen, Vereinen, Seniorennetzwerken oder der Sozialraumkoordination.

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

### 3. Nachtragsbericht

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

### 4. Risiko- und Chancenbericht

#### 4.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

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

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

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

#### 4.2 Risikobericht

##### 4.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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

##### 4.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

## GAG Immobilien AG

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

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

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

### 4.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

Die Finanzplaninstrumente des GAG-Konzerns sichern die frühzeitige Erkennung der Liquiditätssituation. Diese zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu fünf Jahren die zu erwartende Entwicklung der Liquidität

## GAG Immobilien AG

auf. Des Weiteren basiert das Liquiditätsmanagement auf einer quartalsweise rollierenden Zwölf-Monats-Vorschau und beinhaltet die tägliche Disposition und das tägliche Liquiditätspooling des GAG-Konzerns.

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

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

### 4.2.4 Allgemeine interne/externe Risiken

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Chancenbericht

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

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

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

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

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

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

#### 4.4 Gesamteinschätzung

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## 6. Prognosebericht

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

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

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind nicht geplant.

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

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

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

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

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

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

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

Der im vergangenen Jahr von der GAG Immobilien AG beantragte Börsenwechsel wurde nun wirksam. Die Geschäftsführung der Börse Düsseldorf hat die Zulassung der GAG-Aktien zum Börsenhandel im regulierten Markt widerrufen. Wirksam wurde dieser Widerruf mit Ablauf des 9. April 2015. Seit dem 10. April 2015 wird

## GAG Immobilien AG

der Handel mit den GAG-Aktien im Primärmarkt des Freiverkehrs der Börse Düsseldorf fortgeführt. Der Wechsel des Börsensegments, das so genannte Downlisting, betrifft die Vorzugsaktien der GAG, derzeit 7.369.775 Stück.

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Corporate Governance Bericht

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

### 8.1 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

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

Die Entsprechenserklärungen der GAG können auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.gag-koeln.de/investor-relations](http://www.gag-koeln.de/investor-relations) eingesehen werden.

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

Die wesentlichen Unternehmensführungspraktiken können auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.gag-koeln.de/investor-relations](http://www.gag-koeln.de/investor-relations) eingesehen werden.

## 8.4 Angaben nach § 289a Abs. 4 HGB

Die Festlegung der „Frauenquote“ für den Vorstand, die Führungsebene unter dem Vorstand und für den Aufsichtsrat kann auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.gag-koeln.de/investor-relations](http://www.gag-koeln.de/investor-relations) eingesehen werden.

Köln, den 26. Februar 2016

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

## Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2015

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

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

### Aktiva

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

## Passiva

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

## Anhang für das Geschäftsjahr 2015

### 1. Allgemeine Angaben

Die GAG Immobilien AG (GAG) ist Konzernobergesellschaft und hat bis 2014 den Konzernabschluss entsprechend den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Der Vorstand der GAG hat am 30. Dezember 2014 den Widerruf der Zulassung der GAG-Vorzugsaktien zum Börsenhandel im regulierten Markt (General Standard) der Börse Düsseldorf beantragt. Gleichzeitig wurde beantragt, die GAG-Vorzugsaktien mit Wirksamwerden des Widerrufs in den Freiverkehr (Primärmarkt) der Börse Düsseldorf einzubeziehen. Dem Antrag wurde am 9. Januar 2015 entsprochen und das Wertpapier wird seit dem 10. April 2015 nicht mehr im General Standard, sondern im Primärmarkt gehandelt. Durch den Wechsel des Börsensegments, das so genannte Downlisting, stellt die GAG erstmalig zum 31. Dezember 2015 den Konzernabschluss nach den deutschen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) auf. In diesem Zusammenhang wurde im GAG-Konzern der Ausweis einzelner Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung 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 Gliederungen der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 2.1 Allgemeines

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

#### 2.2 Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, im Falle abnutzbarer Vermögensgegenstände vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer kann der Zeitraum auf bis zu zehn Jahre ausgedehnt werden. In den Herstellungskosten sind Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 HGB in Höhe von TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 200) einbezogen, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Gebäude werden seit dem 1. Januar 1997 nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0% abgeschrieben. Bei Objekten, die bis einschließlich 1996 fertig gestellt wurden, wurden auch degressive Abschreibungen vorgenommen.

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

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

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



# GAG Immobilien AG

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

## 2.3 Umlaufvermögen

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

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

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

Die flüssigen Mittel werden ebenfalls zum Nennwert angesetzt.

## 2.4 Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 2.5 Latente Steuern

Für die Bildung aktiver latenter Steuern besteht gemäß § 274 HGB ein Aktivierungswahlrecht. Dieses nimmt die Gesellschaft in der Form in Anspruch, dass entsprechende aktive Steuerlatenzen im Jahresabschluss nicht ausgewiesen werden.

## 2.6 Eigene Anteile/Treuhandaktien

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

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988

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

Abwicklung nach dem 1. Januar 1989

Wegen der Neufassung des § 550b Abs. 2 BGB wird seit dem 1. Januar 1989 die Treuhandklausel in neuen Mietverträgen der Gesellschaft nicht mehr verwendet. Dadurch werden mit jeder Beendigung eines Mietverhältnisses Treuhandaktien von ihrer treuhänderischen Bindung hinsichtlich der ausscheidenden Mieter frei. Die eigenen Aktien stammen somit aus der Auflösung von früher wirksam vereinbarten Anlagen von Mietkautionen, die nach Mietende an die ausgeschiedenen Mieter zum Nennbetrag zurückgezahlt wurden. Die Aktien stehen nach ihrem Freiwerden im Eigentum der Gesellschaft, da ihr das Verfügungsrecht über die Aktien und ein etwaiger Verwertungserlös zustehen. Soweit die GAG über die frei gewordenen Aktien das Verfügungsrecht hat, handelt es sich aktienrechtlich um eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 39.728 Stückaktien (= 0,24% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 19.531,35 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 310.805 Aktien (= 1,86% des Grundkapitals).

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

## 2.7 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

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

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

## 2.8 Rückstellungen

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

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von EUR 8,5 Mio. aus der Neubewertung erfolgte zum 1. Januar 2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31. Dezember 2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 568. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierenden Zuführungsbeträge werden unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 5.108.

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

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

## **GAG Immobilien AG**

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

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

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

### **2.9 Verbindlichkeiten**

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

### **2.10 Rechnungsabgrenzungsposten**

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

## **3. Erläuterungen zur Bilanz**

### **3.1 Anlagevermögen**

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

# GAG Immobilien AG

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

## GAG Immobilien AG

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

## 3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

## 3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 11.964 (Vorjahr: TEUR 5.032) enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Sachverhalte mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 198). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## 3.4 Flüssige Mittel

In den flüssigen Mitteln sind Kautionszahlungen der Mieter als Treuhandvermögen von TEUR 16.687 (Vorjahr: TEUR 15.310) enthalten.

## 3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 3.6 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

	Stückaktien
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.369.775
Eigene Anteile	-420.224
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>16.309.551</b>

Alle Aktien sind Namensaktien.

## 3.7 Rücklagenspiegel

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

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

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

### 3.8 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

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

\* Darin enthalten sind Zinsen in Höhe von TEUR 1.624 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 568 aus der außerordentlichen Zuführung gemäß BilMoG.

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

### 3.9 Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen folgende Sachverhalte:

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

## 3.10 Verbindlichkeiten

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

## 3.11 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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



## 3.12 Verbindlichkeitspiegel

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

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

GPR = Grundpfandrecht

B = Bürgschaft

## 3.13 Haftungsverhältnisse

### Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 4.169 aufgenommen. Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 2.426 aufgenommen.

### Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG für die verbundenen Unternehmen: Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo) und GAG Projektentwicklung GmbH (GPE), im Rahmen von Versicherungskreditlinien für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ist die GAG zum Bilanzstichtag zugunsten von verbundenen Unternehmen mit TEUR 1.220 verpflichtet. Ferner bürgt die GAG für Avalrahmenverträge von insgesamt TEUR 458. Bei unverändertem Geschäftsbetrieb der oben genannten Gesellschaften wird das Risiko einer Inanspruchnahme der Verpflichtungen für die GAG nach § 285 Nr. 27 HGB als gering eingeschätzt.

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

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

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

### 4.2 Personalaufwand

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

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

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

## 4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

## 4.5 Erträge aus der Gewinnabführung

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

## 4.6 Aufwendungen aus Verlustübernahme

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

## 4.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

## 4.8 Außerordentlicher Aufwand/Außerordentliches Ergebnis

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

## 4.9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

## 4.10 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung. Grundsätzlich bestehen eine Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern. § 268 Abs. 8 HGB sieht eine Ausschüttungssperre nur für den Fall vor, in dem vom Wahlrecht der Aktivierung latenter Steuern Gebrauch gemacht wird. Bei der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2015 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden wesentlichen Positionen vorhanden:

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

## 4.11 Gewinnverwendungsrechnung

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

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

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

## 4.12 Periodenfremde Erträge/Periodenfremde Aufwendungen

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

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

## 5. Sonstige Angaben

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

Die GAG hat das günstige Zinsniveau für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben für Forward-Zinssicherungen genutzt (klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen). Zum 31. Dezember 2015 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen der Gesellschaft auf TEUR 72.965. Darüber hinaus wurde ein noch offenes Darlehenskongingent von TEUR 75.000 abgeschlossen, welches von der GAG und/oder der Grubo genutzt werden kann. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristdarlehen resultieren können.

### 5.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 285 Nr. 3a HGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* Vor Gewinnabführung/Verlustausgleich

## 5.5 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

## 5.6 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

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

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

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

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

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

(in Klammern: Vorjahr)

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes

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

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

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

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

## GAG Immobilien AG

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

### GAG-Tantiemensystem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## GAG Immobilien AG

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
<b>Summe fixe Anteile</b>	<b>227.619</b>	<b>253.502</b>	<b>227.619</b>	<b>253.502</b>
Einjährige variable Vergütung	27.774	27.774	23.089 *	18.653 **
Mehrjährige variable Vergütung	32.562	32.562	32.562	16.609
Sonstige Tantieme	9.000	0	9.000	9.000
<b>Summe variable Anteile</b>	<b>69.336</b>	<b>60.336</b>	<b>64.651</b>	<b>35.262</b>
Versorgungsaufwand	72.683	73.500	72.683	73.500
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>369.638</b>	<b>387.338</b>	<b>364.953</b>	<b>362.264</b>

\* 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
<b>Summe fixe Anteile</b>	<b>210.178</b>	<b>233.706</b>	<b>210.178</b>	<b>233.706</b>
Einjährige variable Vergütung	20.181	26.941	23.787 *	7.998 **
Mehrjährige variable Vergütung	31.566	32.064	31.531	34.588
Sonstige Tantieme	9.000	0	9.000	0
<b>Summe variable Anteile</b>	<b>60.747</b>	<b>59.005</b>	<b>64.318</b>	<b>42.586</b>
Versorgungsaufwand	81.520	85.432	81.520	85.432
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>352.445</b>	<b>378.143</b>	<b>356.016</b>	<b>361.724</b>

\* 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 Immobilien AG

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrates

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

<b>Mitglied</b>		2015 EUR	2014 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
<b>Gesamt</b>		<b>80.534,37</b>	<b>75.057,50</b>

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

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

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

Karina 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	

### 5.8 Offenlegung Konzernabschluss (§ 285 Nr. 14 HGB)

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

## 5.9 Gesamthonorar des Abschlussprüfers (§ 285 Nr. 17 HGB)

Die Angaben der Abschlussprüferhonorare erfolgen im Konzernabschluss der GAG Immobilien AG, Köln.

## 5.10 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott  
Vorsitzender

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

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

seit dem 29.05.2015

Barbara Moritz  
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

bis zum 29.05.2015

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

Uwe Arentz  
Leiter GAG-Kundencenter  
Staatl. geprüfter Hochbautechniker

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

## GAG Immobilien AG

Michael Frenzel  
Kfm. Angestellter

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

Ursula Gärtner  
Diplom-Volkswirtin, Abteilungsleiterin  
Mitglied des Aufsichtsrates der Kliniken der Stadt Köln gGmbH  
Verbandsmitglied des Zweckverbandes Sparkasse KölnBonn, Bonn  
Mitglied des Aufsichtsrates KölnKongress GmbH

seit dem 29.05.2015

Bernd Gräber  
Leiter GAG-Kundencenter

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

bis zum 29.05.2015

Niklas Kienitz  
Geschäftsführer der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln  
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des  
Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH  
Mitglied des Aufsichtsrates der Koelnmesse GmbH  
Mitglied des Aufsichtsrates KölnKongress GmbH

Karina Köbnik  
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG

Elmar Lieser  
Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG

Gisela Manderla  
Selbstständige Umweltberaterin  
Mitglied des Bundestages

bis zum 29.05.2015

Dr. Franz-Georg Rips  
Selbstständiger Rechtsanwalt  
Aufsichtsratsvorsitzender der DMB-Rechtsschutz-Versicherung AG, Köln

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

bis zum 29.05.2015

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

seit dem 29.05.2015

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

seit dem 29.05.2015

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

## 5.11 Mitglieder des Vorstandes

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG  
Herr Dr. Albrecht Mauritius Wenner, Köln, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass seine Stimmrechte an unserer Gesellschaft mit Wirkung vom 01.03.2004 die Schwelle von 5 Prozent unterschritten hätten. Sein Stimmrechtsanteil betrage nun 4,9786 Prozent.

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

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

## GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

## GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

## GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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

## GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 5.13 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben und auf der Internetseite der GAG Immobilien AG unter [www.gag-koeln.de](http://www.gag-koeln.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Köln, den 26. Februar 2016

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Nach § 6b Abs. 5 EnWG umfasste die Prüfung auch die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen sind. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG in allen wesentlichen Belangen erfüllt sind. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht sowie für die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter, die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie die Beurteilung, ob die Wertansätze und die Zuordnung der Konten nach § 6b Abs. 3 EnWG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt sind und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

Düsseldorf, den 26. Februar 2016

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer

## Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2016)	EUR	8.153.657,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR	6.000.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	EUR	<u>762.632,46</u>
Bilanzgewinn	EUR	14.916.289,96

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 422.460 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2016), die gemäß §§ 71b, 71d AktG nicht dividendenberechtigt sind.

Bis zum Tag der Hauptversammlung kann sich durch weiteren Erwerb oder Veräußerung eigener Aktien die Zahl der dividendenberechtigten Aktien verringern oder erhöhen. In diesem Fall wird bei unveränderter Ausschüttung in Höhe von EUR 0,50 je dividendenberechtigter Aktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden. Die Höhe des Gewinnvortrages ändert sich in diesem Fall entsprechend.

## Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 18.03.2016 die Verwendung des Bilanzgewinns 2015 wie folgt beschlossen:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2016)	EUR	8.153.657,50
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR	6.000.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	EUR	<u>762.632,46</u>
Bilanzgewinn	EUR	14.916.289,96

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 422.460 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2016), die gemäß §§ 71b, 71d AktG nicht dividendenberechtigt sind.

Bis zum Tag der Hauptversammlung kann sich durch weiteren Erwerb oder Veräußerung eigener Aktien die Zahl der dividendenberechtigten Aktien verringern oder erhöhen. In diesem Fall wird bei unveränderter Ausschüttung in Höhe von EUR 0,50 je dividendenberechtigter Aktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden. Die Höhe des Gewinnvortrages ändert sich in diesem Fall entsprechend.

## Erklärung des Vorstandes

Der Vorstand der GAG Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des 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

## GAG Immobilien AG

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