

GAG-Konzern

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017

- 1. Grundlagen des Konzerns**
 - 1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur
 - 1.1.1 Geschäftstätigkeit
 - 1.2 Konzernstruktur
 - 1.3 Steuerungssystem
- 2. Wirtschaftsbericht**
 - 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln
 - 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder
 - 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung
 - 2.2.2 Bestandsverkäufe
 - 2.2.3 Bauträgergeschäft
 - 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - 2.3.1 Ertragslage
 - 2.3.2 Finanz- und Vermögenslage
 - 2.4 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
 - 2.4.1 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
 - 2.4.1.1 Personal
 - 2.4.1.2 Ideen für die Umwelt
 - 2.4.1.3 Sozialmanagement
- 3. Risiko- und Chancenbericht**
 - 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements
 - 3.2 Risikobericht
 - 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
 - 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
 - 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
 - 3.2.4 Risikomanagementziele und -methoden bei Einsatz von Finanzinstrumenten
 - 3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken
 - 3.3 Chancenbericht
 - 3.4 Gesamteinschätzung
 - 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem
- 4. Prognosebericht**

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen auftreten.

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

GAG-Konzern

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

1.1.1 Geschäftstätigkeit

Bezahlbaren Wohnraum in einem attraktiven Baubestand – das bietet die GAG Immobilien AG ihren Kunden seit der Gründung am 18. März 1913. Seither kommt sie damit dem satzungsgemäßen Auftrag nach, breite Schichten der Kölner Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen. Schwerpunkt der Konzerntätigkeit ist die Bewirtschaftung von rund 43.500 eigenen und 5.000 fremden Wohnungen. Die technische und kaufmännische Verwaltung des Bestandes ist in sechs Kunden- bzw. Quartierscentern in ganz Köln aufgeteilt. Dazu kommt die Hauptverwaltung in Köln-Braunsfeld. Neben der Vermietung verkauft der GAG-Konzern auch Wohnungen im Rahmen des Projekts „Mieter werden Eigentümer“ sowie vereinzelt Wohnungen und Häuser im Streubesitz. Auf eigenen und auf erworbenen Grundstücken ist das Unternehmen als Bauträger im Kölner Stadtgebiet tätig und somit nachhaltig in der Stadtentwicklung aktiv.

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

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

1.2 Konzernstruktur

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

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

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

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

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

Zwischen der GAG und den vorgenannten Gesellschaften bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge mit Ausnahme der mk und der cowelio. Die GAG ist indirekt über die Grubo an der mk und indirekt über die GAG SG an der cowelio (assoziierte Unternehmen) beteiligt.

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

GAG-Konzern

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

1.3 Steuerungssystem

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

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

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für 2016 vollständig vorliegt.

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

Die Bestandsmieten sind 2016 im Bundesgebiet um 1,2% gestiegen. Damit entspricht die Mietsteigerung dem Vorjahreswert (1,2% in 2015). Die durchschnittliche Nettokaltmiete erreichte bei bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt EUR/m² 5,78. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind deutschlandweit um 4,9% auf EUR/m² 7,65 gestiegen und spiegeln die stärker werdende Wohnraumnachfrage wider. Jedoch verlief die Mietentwicklung sehr unterschiedlich. Während in ländlich geprägten Regionen die Miete stagnierte, stieg das Mietniveau vor allem in wachsenden Großstädten und Ballungsräumen um mehr als 6,5% an.

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

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

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

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

GAG-Konzern

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

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

Die Angebotsmieten für Neubauten in Köln stiegen Anfang 2017 in der Spitze auf EUR/m² 15,00. Dies entsprach einem Anstieg von 3,4% im Vorjahresvergleich. Die durchschnittliche Quadratmeterkaltmiete lag bei EUR/m² 10,50, ein Anstieg von 5,0% im Vergleich zu 2016.

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

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

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

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

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbefläche
konzerneigener Bestand	43.692	2.869 T m ²	131 T m ²
fremdverwalteter Bestand	5.198	357 T m ²	26 T m ²
	48.890	3.226 T m²	157 T m²

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

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

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

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

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg zum 31. Dezember 2017 um 2,32% auf EUR 6,62 je m² Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,15 je m² Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

GAG-Konzern

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

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

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31. Dezember 2017 EUR 6,30 je m² Wohn-/Nutzfläche (Stand 31. Dezember 2016: EUR 6,14 je m² Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um 2,61% über dem Vorjahr.

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

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

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

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 9.972 m² (Vorjahr: 12.206 m²) leer (Leerstandsquote 7,61%, Vorjahr 9,57%), davon standen 3.252 m² (Vorjahr: 6.909 m²) vermietungsfähig leer (Leerstandsquote: 2,48%, Vorjahr 5,41%). Weitere 2.968 m² (Vorjahr: 2.599 m²) standen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer.

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

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

Um den Wohnungsbestand des GAG-Konzerns den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen und ihn damit nachhaltig vermietbar zu halten, investiert der GAG-Konzern bereits seit einigen Jahren umfangreich in seinen Bestand und setzte im Geschäftsjahr sein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm fort. Im Geschäftsjahr befanden sich 861 Wohnungen und zehn Gewerbeeinheiten in der Modernisierungsdurchführung, von denen 424 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten fertig gestellt wurden. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten sind das Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von isolierverglasenden Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen. Hierbei haben die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und deren technische Anforderungen Priorität.

GAG-Konzern

Im Geschäftsjahr wurden für die Erhaltung des Hausbesitzes im Rahmen der Instandhaltung, ohne Groß- und Einzelmodernisierungsmaßnahmen, TEUR 48.397 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 16 je m² Wohn-/Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 7.358 beziehungsweise zirka EUR 2,50 je m² Wohn-/Nutzfläche betragen die Instandhaltungskosten TEUR 55.755 (Vorjahr: TEUR 54.059) beziehungsweise zirka EUR 19 je m² Wohn-/Nutzfläche.

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

Im Geschäftsjahr konnten aus Neubaumaßnahmen 485 Wohnungen, vier Wohngruppen, 20 Gewerbeeinheiten und 478 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Zusätzlich wurden 37 Flüchtlingswohnungen am Neubrücker Ring fertig gestellt, die als eine Gewerbeeinheit mit 2.371 m² Gewerbefläche vermarktet werden. Somit wurden insgesamt 526 Wohnungen dem Markt neu zugeführt. Von den 424 fertig gestellten modernisierten Wohneinheiten waren 214 Einheiten im entmieteten Zustand.

Übersicht Bestandsübergang*/Fertigstellungen** Wohnungen:

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

Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben des GAG-Konzerns umfassten zum Jahreswechsel 1.531 Wohnungen, fünf Wohngruppen, drei Kitas, acht Gewerbeeinheiten und 1.756 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. Teilweise werden die Bauvorhaben auf Grundstücken des GAG-Konzerns errichtet, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz abgerissen wurde.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen erfolgt in der Regel mit öffentlichen und nichtöffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes in den Einkommensgruppen A und B, der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Kapitalmarktmitteln und Eigenkapital. Mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnungsbauinstrumente unterliegen die Wohnungen, je nach Förderungsprogramm, einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und/oder Belegungsbindung von 15 bis 20 Jahren.

Im Geschäftsjahr konnten sechs bebaute und unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von ca. 44.384 m² und einer Wohn- und Nutzfläche von 1.099 m² zu einem Kaufpreis von rund TEUR 16.328 erworben werden, von denen bei einem Grundstück Abriss/Neubau geplant ist.

Insgesamt betragen die Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen, die im Wesentlichen den Neubau, den Ankauf und die Modernisierung von Immobilien sowie technische Anlagen betreffen, TEUR 222.667 und lagen damit um TEUR 31.152 höher als im Vorjahr.

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen:

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

2.2.2 Bestandsverkäufe

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

Erfolgswirksame Verkäufe aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“:

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

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

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

Durch Bestandsverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden 170 Einheiten (Vorjahr: 414 Einheiten) und acht Tiefgaragenplätze mit insgesamt 12.106,56 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 32.007,73 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 7.303 (Vorjahr: TEUR 32.429) veräußert, von denen 152 Einheiten aus dem zweiten Paketverkauf Wesseling stammen. Des Weiteren wurden Grundstücke zu Kaufpreisen von TEUR 203 veräußert.

2.2.3 Bauträgergeschäft

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

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen:

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

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

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

2.3.1 Ertragslage

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

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

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

Die Sollmiete als wichtigste Ertragsposition im Segment Immobilienbewirtschaftung hat sich im Geschäftsjahr von TEUR 229.235 um TEUR 7.676 auf TEUR 236.911 erhöht. Diese Steigerung ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen Anpassungen an den Mietspiegel. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete waren die Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen.

Sollmieten der Konzerngesellschaften

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

* Vor 2014 als GAG SG ausgewiesen

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

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

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

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

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

Eigenkapital- und Umsatzrendite:

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

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

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

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

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

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

Die geplanten Investitionen für Neubau und Großmodernisierungen betrugen EUR 250 Mio., wurden aber mit getätigten Investitionen in Höhe von EUR 210 Mio. nicht ganz erreicht. Den geplanten Wohnungsübergaben im Neubau von rund 500 Einheiten standen 489 Übergaben gegenüber. Unter Berücksichtigung der 37 Flüchtlingswohnungen, die als eine Gewerbeeinheit geführt werden, wurden die geplanten Wohnungsübergaben überschritten. Die geplante Anzahl fertig gestellter Wohnungen aus der Großmodernisierung von rund 400 Einheiten wurde mit 424 Fertigstellungen überschritten. In der Planung waren pauschal Ankäufe in Höhe von EUR 5 Mio. und der Zugang von 50 Wohnungen vorgesehen. Realisiert wurden Ankäufe in Höhe von EUR 10 Mio. und Zugänge von rund 1.100 m² Gewerbefläche, weitere 3.515 m² Gewerbefläche und 18 Wohnungen sind zum 01.01.2018 der Bewirtschaftung zugegangen.

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

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

GAG-Konzern

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

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Ziele des **Finanzmanagements** bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität sowie in der Optimierung des Zinsergebnisses. Das Finanzmanagement des GAG-Konzerns umfasst das Cash- und Liquiditätsmanagement sowie das Management der Zinsänderungs- und Ausfallrisiken. Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Unternehmens werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Kurz- oder mittelfristige Finanzierungen werden nur begrenzt im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -optimierung aufgenommen. Im Jahr 2017 abgeschlossene derivative Zinssicherungsinstrumente stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit vollständig parallel laufenden Liquiditätszusagen zur Bestandsfinanzierung, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und Bewertungseinheiten gebildet werden können. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch voraussichtliche Kreditplatzierungsmöglichkeiten ausreichend gesichert.

Insgesamt verfügte der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 175 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 120 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien war im Wesentlichen zinsbedingt und dient hauptsächlich der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite, insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen des GAG-Konzerns erfolgen erneut auf sehr gutem Niveau. Damit kann die Zahlungsfähigkeit des GAG-Konzerns zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

Der **Cashflow** aus der **laufenden Geschäftstätigkeit** betrug TEUR 139.631 gegenüber TEUR 132.396 im Vorjahr. Dieser Anstieg um TEUR 7.235 resultierte im Wesentlichen aus dem Rückgang der Vorräte. Der Mittelabfluss aus der **Investitionstätigkeit** von TEUR 198.142 fiel um TEUR 48.331 höher aus als im Vorjahr (TEUR 149.811). Hier stieg die Zunahme der Auszahlung für Investitionen und zudem sanken die Einzahlungen aus Anlagenverkäufen. Der Cashflow aus der **Finanzierungstätigkeit** stieg mit TEUR 57.495 gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR 17.993 um TEUR 39.502 auf Grund der gestiegenen Netto-Darlehensaufnahme bei leicht rückläufigen Zinsauszahlungen an. Der **Zahlungsmittelbestand** am Ende des Geschäftsjahres lag mit TEUR 2.927 um TEUR 1.016 unter dem des Vorjahres (TEUR 3.943).

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

Investitionen und Cashflow:

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

Bilanzstruktur:

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

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

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

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

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

2.4 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

GAG-Konzern

2.4.1 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1.1 Personal

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

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

Der Anteil der Mitarbeiterinnen im GAG-Konzern belief sich auf 46%. Die Festlegung der „Frauenquote“ für den Vorstand, die Führungsebenen unter dem Vorstand und für den Aufsichtsrat kann auf der Internetseite des GAG-Konzerns unter www.gag-koeln.de/investor-relations eingesehen werden.

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

Anzahl Mitarbeiter

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

* Bis 2015 <30

** Bis 2015 30–40

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

2.4.1.2 Ideen für die Umwelt

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

Neubau

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

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

Modernisierung

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

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

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

Instandhaltung

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

Nach Umsetzung dieser Maßnahmen werden insgesamt 503 Wohneinheiten mit ca. 34.000 m² Heizfläche mit Gasbrennwerttechnik der neuesten Generation ausgestattet. Dabei handelt es sich um die Objekte:

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

Insgesamt werden nach Umsetzung dieser vorgenannten Maßnahmen 1.085 Wohnungen mit ca. 41.000 m² Heizfläche ebenfalls mit Gasbrennwerttechnik der neuesten Generation ausgestattet.

Photovoltaik

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

2.4.1.3 Sozialmanagement

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

3.2 Risikobericht

3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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

3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist der GAG-Konzern Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt der GAG-Konzern ein systematisches Finanzmanagement. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Der GAG-Konzern hat diese Situation für neue, in der Regel klassische Langfristfinanzierungen genutzt. Im Zusammenhang mit dem Ankauf der Bestände in Chorweiler bestehen zwei langfristige Zinsswaps. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden drei weitere Forward-Zinsswaps abgeschlossen. Die Berechnungsnominale dieser Zinsswaps sind vollständig mit parallel laufenden Liquiditätszusagen abgestimmt, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und eine Bewertungseinheit gebildet wurde. Zinsänderungsrisiken sind auf Grund der grundsätzlich langfristigen Zinsbindungsfristen von ursprünglich zehn bis 30 Jahren und auf Grund des erreichten Absicherungsniveaus relativ gering und ergeben sich insbesondere aus den laufenden Bauaktivitäten und Zinsbindungsenden von bestehenden Langfristfinanzierungen. Die Zinsänderungsrisiken sind hier auf Grund der teils frühzeitigen Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und der umfassenden Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzt.

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

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

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die Eigenkapitalquote mit 24,18% (Vorjahr: 24,32%) und die Zinsdeckung mit 16,05% (Vorjahr: 17,08%) beobachtet. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist allerdings durch die zunächst noch hohe Investitionstätigkeit eine Verschlechterung festzustellen, wobei die EK-Quote dauerhaft über 22,00% liegt. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis der Bilanzkennzahlen und zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

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

3.2.4 Risikomanagementziele und -methoden bei Einsatz von Finanzinstrumenten

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

GAG-Konzern

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

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

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

3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken

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

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

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

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

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

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

3.3 Chancenbericht

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

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

GAG-Konzern

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

Zusätzlich betreibt der GAG-Konzern eine ausgewogene Quartiersentwicklung durch eine kundenorientierte Bewirtschaftung und Belegungssteuerung, ein strukturiertes Sozialmanagement sowie die gesteuerte Koordinierung sämtlicher für den Mieter oder den Gebäudebestand tätigen Abteilungen. Die zentrale Chance entsteht dabei durch die Entwicklung von fachübergreifenden Quartierskonzepten für alle Quartiere im GAG-Konzern. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die operative Ausnutzung der Potenziale des Immobilienbestandes werden auf dieser Grundlage gesteuert.

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

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

Die Errichtung zusätzlicher Wohnfläche auf neuen Grundstücken sowie die Nutzung weiterer Nachverdichtungs-, Modernisierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzerneigenen Grundstücken werden in den kommenden Jahren für die Versorgung der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum auch weiterhin an Bedeutung gewinnen. Insgesamt kann damit der Wohnungsbestand des GAG-Konzerns verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden. Dabei wird die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zukünftig verstärkt von der Baukostenentwicklung, den weiter steigenden energetischen Anforderungen sowie vielfältigen gesetzlichen Vorgaben an die Gebäude beeinflusst. Die Nachfrage und die gesetzlichen Vorgaben für zunehmend mehr technische Ausstattung innerhalb und außerhalb der Wohnungen und Gebäude können ebenfalls für die Generierung zusätzlicher Erträge oder die Reduktion von Bewirtschaftungskosten genutzt werden.

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

3.4 Gesamteinschätzung

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

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

3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

GAG-Konzern

gung übernommen werden. Geeignete unternehmensspezifische Vorgaben und Richtlinien bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess.

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

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

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

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

4. Prognosebericht

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

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

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

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2018. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie den Sollmieten regelmäßig mit relativ geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, ist insbesondere der Jahresüberschuss durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und den relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

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

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

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

Im Wesentlichen bedingt durch die deutlich über den Abschreibungen liegenden Investitionen steigt die Bilanzsumme um rund EUR 180 Mio. Das Eigenkapital steigt um etwa EUR 20 Mio. Da die Bilanzsumme relativ stärker ansteigt als das Eigenkapital, sinkt die Eigenkapitalquote ab. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.Bank und der KfW sowie Darlehen zu Marktzinsen, für die weitgehend Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind, geplant.

GAG-Konzern

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

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

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

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

Köln, den 1. März 2018

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

GAG-Konzern

Konzernabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Eigenkapitalspiegel

Kapitalflussrechnung

Anhang

GAG-Konzern

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen auftreten.

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

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

Bilanz zum 31. Dezember 2017

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

GAG-Konzern

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

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2017

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

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

Kapitalflussrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

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

Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017

- 1. Grundlagen des Konzerns**
 - 1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur
 - 1.1.1 Geschäftstätigkeit
 - 1.2 Konzernstruktur
- 1.3 Steuerungssystem**
- 2. Wirtschaftsbericht**
 - 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**
 - 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln
 - 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder**
 - 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung
 - 2.2.2 Bestandsverkäufe
 - 2.2.3 Bauträgergeschäft
 - 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - 2.3.1 Ertragslage
 - 2.3.2 Finanz- und Vermögenslage
 - 2.4 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
 - 2.4.1 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 3. Risiko- und Chancenbericht**
 - 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements
 - 3.2 Risikobericht
 - 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
 - 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
 - 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
 - 3.2.4 Risikomanagementziele und -methoden bei Einsatz von Finanzinstrumenten
 - 3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken
 - 3.3 Chancenbericht
 - 3.4 Gesamteinschätzung
 - 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem
- 4. Prognosebericht**
 - 1. Allgemeine Angaben**
 - 2. Konsolidierungskreis**
 - 3. Konsolidierungsgrundsätze und -methoden**
 - 4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Anlagevermögen
 - 4.3 Umlaufvermögen
 - 4.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
 - 4.5 Latente Steuern
 - 4.6 Treuhandvermögen
 - 4.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien
 - 4.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
 - 4.9 Rückstellungen
 - 4.10 Verbindlichkeiten
 - 4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
 - 4.12 Treuhandverbindlichkeiten
 - 5. Erläuterungen zur Konzernbilanz**
 - 5.1 Anlagevermögen
 - 5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
 - 5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
 - 5.4 Wertpapiere
 - 5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
 - 5.6 Eigenkapital
 - 5.7 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital
 - 5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
 - 5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

GAG-Konzern

- 5.10 Sonstige Rückstellungen
- 5.11 Verbindlichkeiten
- 5.12 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
- 5.13 Latente Steuern
- 5.14 Haftungsverhältnisse
- 6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung**
- 6.1 Andere aktivierte Eigenleistungen
- 6.2 Sonstige betriebliche Erträge
- 6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
- 6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 6.6 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
- 6.7 Sonstige Steuern
- 6.8 Latente Steuern
- 7. Angaben zur Kapitalflussrechnung**
- 8. Sonstige Angaben**
- 8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte
- 8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
- 8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln
- 8.4 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz
- 8.5 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer
- 8.6 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln
- 8.7 Angaben zu Organbezügen
- 8.8 Gesamthonorar des Abschlussprüfers
- 8.9 Nachtragsbericht
- 8.10 Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens
- 8.11 Mitglieder des Aufsichtsrates
- 8.12 Mitglieder des Vorstandes
- 8.13 Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

2. Konsolidierungskreis

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

Firma	Sitz	Abkürzung	Konsolidierungsmethode	Beteiligung %
Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Köln	Grubo	Vollkonsolidierung	62,00

GAG-Konzern

GAG Projektentwicklung GmbH	Köln	GPE	Vollkonsolidierung	96,20
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung	Köln	GAG SG	Vollkonsolidierung	100,00
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH	Köln	MGAG	Vollkonsolidierung	100,00
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	Köln	mk	Equity-Methode	25,00
cowelio GmbH	Köln	cowelio	Equity-Methode	50,00

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

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

3. Konsolidierungsgrundsätze und -methoden

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

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

GAG-Konzern

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Unternehmen verrechnet. Durch die Aufwands- und Ertragskonsolidierung werden die aus konzerninternem Liefer- und Leistungsverkehr stammenden Aufwendungen und Erträge eliminiert. Die Zwischenergebnisse aus den konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden eliminiert, sofern sie oberhalb der Wesentlichkeitsgrenze liegen. Diese liegt bei TEUR 500 je Einzelfall bzw. bei einer Freigrenze für die Summe aller Zwischenergebnisse in Höhe von 5% des Ergebnisses vor Steuern laut aktuellem Wirtschaftsplan.

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

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

4.1 Allgemeines

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

4.2 Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, im Falle abnutzbarer Vermögensgegenstände vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB liegt vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer kann der Zeitraum auf bis zu zehn Jahre ausgedehnt werden. Die Gebäude werden grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0% p.a. abgeschrieben. Hiervon abweichend wird der Wohnungsbestand in Chorweiler mit 3,33% p.a. abgeschrieben.

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

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

Die Bewertung der mk- sowie der cowelio-Beteiligung erfolgt nach der Equity-Methode gem. § 312 HGB auf den Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung. Im Konzernabschluss werden diese Beteiligungen entsprechend dem anteiligen bilanziellen Eigenkapital dieser Unternehmen unter Finanzanlagen ausgewiesen.

4.3 Umlaufvermögen

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen, noch mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten werden ohne den Zuschlag für das Umlageausfallwagnis ausgewiesen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke (Eigentumsmaßnahmen) werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert.

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

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

GAG-Konzern

Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

4.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

4.5 Latente Steuern

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

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

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

4.6 Treuhandvermögen

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

4.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien

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

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

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988:

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

Abwicklung nach dem 1. Januar 1989:

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

4.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

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

4.9 Rückstellungen

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

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

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

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

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von TEUR 8.750 aus der Neubewertung erfolgte zum 1. Januar 2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31. Dezember 2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 583. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierenden Zuführungsbeträge werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 4.083.

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

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

4.10 Verbindlichkeiten

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

Eine Rentenverpflichtung wird mit dem Barwert ausgewiesen.

4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

4.12 Treuhandverbindlichkeiten

Die vermerkten Treuhandverbindlichkeiten umfassen Mietkautionen.

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

5.1 Anlagevermögen

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

GAG-Konzern

Bei den at Equity bilanzierten Finanzanlagen handelt es sich um die 25%-Beteiligung an der mk sowie die 50%-Beteiligung an der cowelio. Die Gesellschaften wenden folgende wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an:

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

Es bestehen weder finanzielle Verpflichtungen des Konzerns gegenüber der mk bzw. der cowelio noch auf Grund von Vereinbarungen mit der mk bzw. der cowelio gegenüber Dritten.

5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

5.4 Wertpapiere

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

5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

5.6 Eigenkapital

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	01.01.2017 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2017 EUR
Kapitalrücklage	153.843.913,72	0,00	330.837,00	154.174.750,72
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0,00	0,00	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0,00	0,00	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	359.504.283,08	155.844,00	40.127.286,56	399.475.725,64
	383.289.581,40	155.844,00	40.127.286,56	423.261.023,96
	537.133.495,12	155.844,00	40.458.123,56	577.435.774,68

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

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

5.7 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

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

5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung resultiert aus der Erstkonsolidierung der MGAG zum 31. Dezember 2013 nach der Neubewertungsmethode. Er setzt sich zum Bilanzstichtag zusammen aus TEUR 52.639 (Buchwert der aufgedeckten, stillen Reserven bei den Immobilien der MGAG) abzüglich TEUR 8.315 der darauf entfallenden latenten Steuern. Soweit der Unterschiedsbetrag auf die Gebäude entfällt, wird er ab 2014 gemäß DRS 4.40 f. erfolgswirksam entsprechend der Restnutzungsdauer der Gebäude über rund 40 Jahre linear aufgelöst. Der Auflösungsbetrag wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

Im Geschäftsjahr entwickelte sich der Unterschiedsbetrag wie folgt:

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

5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2017 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2017 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	28.144.876,00	3.819.418,00	1.911.645,00	0,00	30.052.649,00
Pensionsrückstellungen für Vorstand	7.225.363,00	879.785,00	604.405,00	0,00	7.500.743,00
Pensionsrückstellungen für Teilzeitkräfte	421.450,00	22.267,00	0,00	223.783,00	219.934,00
	35.791.689,00	4.721.470,00	2.516.050,00	223.783,00	37.773.326,00

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

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

5.10 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

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

5.11 Verbindlichkeiten

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

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

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

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

5.12 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

5.13 Latente Steuern

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

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

GAG-Konzern

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

5.14 Haftungsverhältnisse

Die GAG, die Grubo und die GPE haben zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen bei Grundstücksangeboten gegenüber der Stadt Köln Avalkredite über insgesamt TEUR 3.740 (Vorjahr: TEUR 2.590) aufgenommen. Die GAG und die Grubo haben für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 7.695 (Vorjahr: TEUR 10.045) aufgenommen. Erfahrungsbedingt ist mit Leistungsstörungen und daraus folgenden Inanspruchnahmen nicht zu rechnen.

6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

6.1 Andere aktivierte Eigenleistungen

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

6.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

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

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

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

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

6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

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

6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

6.6 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

6.7 Sonstige Steuern

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

6.8 Latente Steuern

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

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

7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

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

8. Sonstige Angaben

8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

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

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

Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristdarlehen resultieren können.

8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

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

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

8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

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

8.4 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

8.5 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	2017	2016
	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische und technische Angestellte	427	409
Gewerbliche Arbeitnehmer	101	99
	528	508

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

8.6 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die mitarbeiterbeschäftigenden Konzerngesellschaften sind Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird hierauf ein Zusatzbetrag in Höhe von 3,2% erhoben. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 22.511 (Vorjahr: TEUR 20.638). Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden. Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

8.7 Angaben zu Organbezügen

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

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

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes:

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

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

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

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

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

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

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

Scheidet ein Vorstandsmitglied wegen Nichtverlängerung seiner Bestellung aus der Gesellschaft aus, so erhält der Vorstand unter der Voraussetzung ein Übergangsgeld, dass in der Person des Vorstandsmitgliedes kein wichtiger Grund im Sinne von § 626 BGB vorliegt oder das Vorstandsmitglied wegen objektiv krankheitsbedingter Gründe für eine Verlängerung seiner Bestellung nicht zur Verfügung steht. Die Regelung gilt entsprechend für den Fall, dass dem Vorstandsmitglied eine Verlängerung seiner Bestellung zu wesentlich ungünstigeren Konditionen angeboten wird bzw. wurde, die wiederum nicht mit § 87 Abs. 2 AktG begründet

GAG-Konzern

wurde und im Einklang steht. Die Höhe des Übergangsgelds beträgt monatlich jeweils 1/12 des Jahresgehalts bis zum Zeitpunkt der Aufnahme einer vergüteten Neubeschäftigung, längstens jedoch für die Dauer von achtzehn Monaten. Nimmt der Vorstand eine vergütete Neubeschäftigung in einem laufenden Monat auf, so verringert sich die Höhe des letzten Übergangsgelds verhältnismäßig.

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

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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

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

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und die Vorsitzenden der Ausschüsse erhalten das Doppelte, die stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates das Anderthalbfache des Sitzungsgeldes. Zusätzlich dazu übernimmt die Gesellschaft die anteiligen Kosten für die D&O-Versicherung.

GAG-Konzern

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

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

8.8 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

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

8.9 Nachtragsbericht

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

8.10 Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens

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

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

8.11 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mitglied des Landtages

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

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

GAG-Konzern

Dr. Eva Bürgermeister
Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum

Michael Frenzel
PR-Berater, selbstständig

Ursula Gärtner
Diplom-Volkswirtin, Abteilungsleiterin

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

bis zum 31.10.2017

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

Harald Knopp
Bauingenieur/Projektleiter bei der GAG Immobilien AG

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

Antonio Mossuto
Projektleiter bei der GAG Immobilien AG

Dr. Franz-Georg Rips
Rechtsanwalt, selbstständig

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

seit dem 28.09.2017

Andreas Schubring
Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

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

Thomas Welter
Immobilienunternehmer, selbstständig

8.12 Mitglieder des Vorstandes

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

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

GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GAG-Konzern

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

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

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

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

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

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

Köln, den 1. März 2018

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, im März 2018

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der GAG Immobilien AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

GAG-Konzern

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, 1. März 2018

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

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

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

GAG-Konzern

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

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden regelmäßig Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Vorstand ausführlich und zeitnah über den aktuellen Geschäftsverlauf berichtet hat. Besonders die Strategie, die wirtschaftliche Lage und die Entwicklungen waren Bestandteil der Berichte des Vorstandes an den Aufsichtsrat. Zustimmungspflichtige Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben im Aufsichtsratsplenium jeweils regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtet.

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

Arbeit der Ausschüsse

Um eine ausgewogene fachliche Beratung einerseits sowie eine effiziente Kontrolle andererseits zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat insgesamt vier Ausschüsse gebildet: den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie, den Finanz- und Prüfungsausschuss, den Personalausschuss und den Bauausschuss.

Die Ausschüsse tagten regelmäßig. Die Vorsitzenden der Ausschüsse berichteten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen und erläuterten die für die Aufsichtsratssitzungen vorbereiteten Beschlüsse ausführlich.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich darüber hinaus mit den Fragestellungen der Corporate Governance beschäftigt und sich neben einer Orientierung an dem Deutschen Corporate Governance Kodex mit den Empfehlungen und Anregungen des Corporate Governance Kodex der Stadt Köln (PCGK Köln) auseinandergesetzt. Vorstand und Aufsichtsrat haben die gemeinsame Entsprechenserklärung zum PCGK Köln verabschiedet. Den Empfehlungen des PCGK Köln wurde mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung aufgeführten Punkte gefolgt. Interessenkonflikte von Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitgliedern sind dem Aufsichtsrat nicht bekannt.

Auch das Thema Diversity ist bei der GAG von Bedeutung. 40 % der Aufsichtsratsmitglieder sind Frauen. Im Vorstand sind es 50 %.

Jahres- und Konzernabschluss 2017

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenommen. Außerdem wurde gemäß § 20 der Satzung eine Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 HGrG durchgeführt.

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zu Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden.

GAG-Konzern

Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden vom Aufsichtsrat nach Prüfung zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die GAG Immobilien AG und den Konzern und insbesondere der darin wiedergegebenen Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens wurde zugestimmt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da er nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt ist, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Aufsichtsrat haben den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Abhängigkeitsbericht und der Abhängigkeitsprüfungsbericht waren Gegenstand der Beratungen in den vorbereitenden Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hält der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstands nicht zu erheben waren und stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Köln, 23. März 2018

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

