

# GAG Immobilien AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

- 1. Grundlagen des Unternehmens**
  - 1.1 Geschäftstätigkeit
  - 1.2 Steuerungssystem
- 2. Wirtschaftsbericht**
  - 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
    - 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
    - 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln
  - 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder
    - 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung
    - 2.2.2 Bestandsverkäufe
    - 2.2.3 Bauträgergeschäft
  - 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
    - 2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge
    - 2.3.2 Ertragslage
    - 2.3.3 Finanz- und Vermögenslage
  - 2.4 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
    - 2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren
    - 2.4.2 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
      - 2.4.2.1 Personal
      - 2.4.2.2 Ideen für die Umwelt
      - 2.4.2.3 Sozialmanagement
- 3. Risiko- und Chancenbericht**
  - 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements
  - 3.2 Risikobericht
    - 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
    - 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
    - 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
    - 3.2.4 Allgemeine interne und externe Risiken
  - 3.3 Chancenbericht
  - 3.4 Gesamteinschätzung
  - 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem
- 4. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)**
- 5. Prognosebericht**

### Anlage

Bericht nach § 21 EntgTranspG

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

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

## Grundlagen des Unternehmens

### Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

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

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

### Steuerungssystem

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

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

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

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

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

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

#### Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

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

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

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

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

# GAG Immobilien AG

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

## Entwicklung der Geschäftsfelder

### Immobilienbewirtschaftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# GAG Immobilien AG

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

## Bestandsverkäufe

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

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

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

## Bauträgergeschäft

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

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

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

## Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge

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

## Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Zinsdeckung lag bei 22% gegenüber geplanten 25%.



## Finanz- und Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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

## Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Finanzielle Leistungsindikatoren

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

# GAG Immobilien AG

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

## Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Personal

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

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

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

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

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

## Ideen für die Umwelt

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

### Neubau

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

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

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

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

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

### Modernisierung

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

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

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

### Instandhaltung

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

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

Unnauer Weg 2

Myliusstr. 7

# GAG Immobilien AG

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

## Photovoltaik

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

## Sozialmanagement

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

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

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

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

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

# GAG Immobilien AG

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

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

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

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

## Risiko- und Chancenbericht

### System des Risiko- und Chancenmanagements

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

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

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

### Risikobericht

### Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

# GAG Immobilien AG

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

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

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

## 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.

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.).

## 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.

# GAG Immobilien AG

Zinsänderungsrisiken sind auf Grund der grundsätzlich langfristigen Zinsbindungsfristen von ursprünglich zehn bis 30 Jahren und auf Grund des erreichten Absicherungsniveaus relativ gering und ergeben sich insbesondere aus den laufenden Bauaktivitäten und Zinsbindungsenden von bestehenden Langfristfinanzierungen. Die Zinsänderungsrisiken sind hier auf Grund der teils frühzeitigen Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und der umfassenden Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzt.

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

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

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die Eigenkapitalquote mit 26,13% (Vorjahr: 26,15%) und die Zinsdeckung mit 21,54% (Vorjahr: 22,31%) beobachtet. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist allerdings durch die zunächst noch hohe Investitionstätigkeit eine Verschlechterung festzustellen, wobei die Eigenkapitalquote dauerhaft über 22% liegt. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis der Bilanzkennzahlen und zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

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

## Allgemeine interne und externe Risiken

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

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

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

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

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

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

## Chancenbericht

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



## GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

### Gesamteinschätzung

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken haben kumuliert insgesamt einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit 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.

## Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

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

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

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

## Prognosebericht

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

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

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

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

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

## GAG Immobilien AG

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

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

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

Die Bilanzsumme steigt im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um EUR 180 Mio. an. Die Eigenkapitalquote beträgt bei steigendem Eigenkapital 24%. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus Darlehen zu Marktzinsen und zinssubventionierten Mitteln der NRW.Bank sowie Mitteln der KfW geplant.

Köln, den 28. Februar 2018

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

## Bericht nach § 21 EntgTranspG

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

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

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

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

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

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

Statistische Angaben:

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

# GAG Immobilien AG

## Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

# GAG Immobilien AG

Aus rechnerischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen auftreten.

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

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

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

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



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

## Anhang für das Geschäftsjahr 2017

### 1. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 2.1 Allgemeines

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

#### 2.2 Anlagevermögen

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

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

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

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

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

## 2.3 Umlaufvermögen

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

## 2.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 2.5 Latente Steuern

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

## 2.6 Treuhandvermögen

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

## 2.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien

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

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988:

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

Abwicklung seit dem 1. Januar 1989:

Wegen der Neufassung des § 550b Abs. 2 BGB wird seit dem 1. Januar 1989 die Treuhandklausel in neuen Mietverträgen der Gesellschaft nicht mehr verwendet. Dadurch werden mit jeder Beendigung eines Mietverhältnisses Treuhandaktien von ihrer treuhänderischen Bindung hinsichtlich der ausscheidenden Mieter frei. Die eigenen Aktien stammen somit aus der Auflösung von früher wirksam vereinbarten Anlagen von Mietkautionen, die nach Mietende an die ausgeschiedenen Mieter zum Nennbetrag zurückgezahlt wurden. Die Aktien stehen nach ihrem Freiwerden im Eigentum der Gesellschaft, da ihr das Verfügungsrecht über die Aktien und ein etwaiger Verwertungserlös zustehen. Soweit die GAG über die frei gewordenen Aktien das Verfügungsrecht hat, handelt es sich aktienrechtlich um eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 20.904 Stückaktien (= 0,13% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 10.276,98 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 262.237 Aktien (= 1,58% des Grundkapitals).

# GAG Immobilien AG

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

## 2.8 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

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

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

## 2.9 Rückstellungen

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

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

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

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

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

# GAG Immobilien AG

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

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

## 2.10 Verbindlichkeiten

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

## 2.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 2.12 Treuhandverbindlichkeiten

Die vermerkten Treuhandverbindlichkeiten umfassen Mietkautionen.

## 3. Erläuterungen zur Bilanz

### 3.1 Anlagevermögen

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

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

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

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

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

# GAG Immobilien AG

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

## 3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

## 3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

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

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

## 3.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 3.5 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

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

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

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



## GAG Immobilien AG

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

### 3.6 Rücklagenspiegel

	01.01.2017 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2017 EUR
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>153.843.913,72</b>	<b>0,00</b>	<b>330.837,00</b>	<b>154.174.750,72</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0,00	0,00	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0,00	0,00	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	242.821.169,83	155.844,00	38.327.281,02	280.992.606,85
	<b>266.606.468,15</b>	<b>155.844,00</b>	<b>38.327.281,02</b>	<b>304.777.905,17</b>
	<b>420.450.381,87</b>	<b>155.844,00</b>	<b>38.658.118,02</b>	<b>458.952.655,89</b>

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

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

### 3.7 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

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

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

## GAG Immobilien AG

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

### 3.8 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

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

### 3.9 Verbindlichkeiten

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

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

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

# GAG Immobilien AG

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

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

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

## 3.10 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 3.11 Latente Steuern

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

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

## 3.12 Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

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

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG für die GAG Projektentwicklung GmbH (GPE), im Rahmen von Versicherungskreditlinien für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ist die GAG zum Bilanzstichtag zugunsten von verbundenen Unternehmen mit TEUR 679 verpflichtet. Ferner bürgt die GAG für Avalrahmenverträge von insgesamt TEUR 69.

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

Bei unverändertem Geschäftsbetrieb der oben genannten Gesellschaften wird das Risiko einer Inanspruchnahme der Verpflichtungen für die GAG nach § 285 Nr. 27 HGB als gering eingeschätzt.

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Andere aktivierte Eigenleistungen

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

### 4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

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

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

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

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

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

### 4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

# GAG Immobilien AG

## 4.5 Erträge aus der Gewinnabführung

Die Erträge entfallen auf die Gewinnabführung der

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

## 4.6 Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen entfallen auf die Verlustübernahme der

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

## 4.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

## 4.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

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

### 5.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

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

### 5.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

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

### 5.4 Aufstellung des Anteilsbesitzes

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

\* Vor Gewinnabführung/Verlustausgleich

<b>Mittelbar:</b>			
cowelio GmbH, Köln	50	205	-120

	Beteiligungs- quote %	Eigenkapital 31.12.2016 TEUR	Jahresergebnis 2016 TEUR
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln	25	3.504	-180

## 5.5 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

## 5.6 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

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

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

## 5.7 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

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

## 5.8 Angaben zu Organbezügen

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

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

# GAG Immobilien AG

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## GAG Immobilien AG

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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

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

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

# GAG Immobilien AG

## 5.9 Offenlegung Konzernabschluss

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

## 5.10 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

## 5.11 Nachtragsbericht

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

## 5.12 Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

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

## 5.13 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Mitglied des Landtages

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

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

Dr. Eva Bürgermeister  
Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum

Michael Frenzel  
PR-Berater, selbstständig

Ursula Gärtner  
Diplom-Volkswirtin, Abteilungsleiterin

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

bis zum 31.10.2017

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

Harald Knopp  
Bauingenieur/Projektleiter bei der GAG Immobilien AG

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

Antonio Mossuto  
Projektleiter bei der GAG Immobilien AG

Dr. Franz-Georg Rips  
Rechtsanwalt, selbstständig

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

seit dem 28.09.2017

Andreas Schubring  
Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

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

Thomas Welter  
Immobilienunternehmer, selbstständig

## 5.14 Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (Vorsitzender)

Dipl.-Ökonom

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

Kathrin Möller

Dipl.-Ingenieurin

Architektin

Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnbau GmbH, München

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

## GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

# GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

# GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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

Köln, den 28. Februar 2018

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller



## Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, im März 2018

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Den Bericht nach § 21 EntgTranspG haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Nach § 6b Abs. 5 EnWG umfasste die Prüfung auch die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen sind. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertrags-

# GAG Immobilien AG

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

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

Düsseldorf, 28. Februar 2018

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker  
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.

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

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

### Arbeit der Ausschüsse

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

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

### Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich darüber hinaus mit den Fragestellungen der Corporate Governance beschäftigt und sich neben einer Orientierung an dem Deutschen Corporate Governance Kodex mit den Empfehlungen und Anregungen des Corporate Governance Kodex der Stadt Köln (PCGK Köln) auseinandergesetzt. Vorstand und Aufsichtsrat haben die gemeinsame Entsprechenserklärung zum PCGK Köln verabschiedet. Den

# GAG Immobilien AG

Empfehlungen des PCGK Köln wurde mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung aufgeführten Punkte gefolgt. Interessenkonflikte von Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitgliedern sind dem Aufsichtsrat nicht bekannt.

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

## Jahres- und Konzernabschluss 2017

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

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

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

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

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

## Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

## Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Köln, 23. März 2018

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

## Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns:

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

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 307.319 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2018), die gemäß §§ 71b, 71d AktG nicht dividendenberechtigt sind.

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

Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 25. Juni 2018.

## Gewinnverwendungsvorschlag:

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

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 307.319 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2018), die gemäß §§ 71b, 71d AktG nicht dividendenberechtigt sind.

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

Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 25. Juni 2018.

