

# GAG-Konzern

**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018**  
**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018**

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen und Texten Rundungsdifferenzen auftreten.

## Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018

### **1 Grundlagen des Unternehmens**

- 1.1 Geschäftstätigkeit
- 1.2 Konzernstruktur
- 1.3 Steuerungssystem

### **2 Wirtschaftsbericht**

- 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
  - 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
  - 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln
- 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder
  - 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung
  - 2.2.2 Immobilienverkäufe
- 2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
  - 2.3.1 Ertragslage
  - 2.3.2 Vermögens- und Finanzlage
- 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
  - 2.5.1 Personal
  - 2.5.2 Umwelt
  - 2.5.3 Sozialmanagement

### **3 Risiko- und Chancenbericht**

- 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements
- 3.2 Risikobericht
  - 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
  - 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
  - 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
  - 3.2.4 Risikomanagementziele und -methoden bei Einsatz von Finanzinstrumenten
  - 3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken
- 3.3 Chancenbericht
- 3.4 Gesamteinschätzung
- 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem

### **4 Prognosebericht**

# GAG-Konzern

## 1 Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Geschäftstätigkeit

Der GAG-Konzern ist eine der führenden Unternehmensgruppen auf dem Kölner Wohnungsmarkt. Schwerpunkt der Konzerntätigkeit ist die Bewirtschaftung von rund 44.400 eigenen und etwa 5.500 fremden Wohnungen. Neben der Vermietung verkauft der GAG-Konzern auch Wohnungen aus dem Anlage- und Umlaufvermögen.

Verantwortliches Handeln – nach außen und nach innen – ist für den GAG-Konzern ein hohes Gut. Mit umfangreichen Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubauprogrammen passt das Unternehmen seinen Wohnungsbestand permanent dem aktuellen Standard an, um die erreichte Position auf dem Kölner Wohnungsmarkt weiter zu festigen. Neben hohen Anforderungen an die Bauqualität gehört dazu auch der Einsatz ökologisch nachhaltiger Techniken, die zur Energieeinsparung und zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung beitragen. Ein kompetentes Sozialmanagement ist ein weiterer Faktor, um die Werthaltigkeit des Unternehmens zu steigern. Zum verantwortlichen Handeln gehört auch eine soziale Unternehmenskultur, der sich der GAG-Konzern in besonderem Maße verpflichtet hat.

Die technische und kaufmännische Verwaltung des Bestandes ist in sechs Kunden- bzw. Quartierscentern in ganz Köln aufgeteilt. Zentraler Standort ist die Hauptverwaltung in Köln-Kalk.

### 1.2 Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2018 umfasste der GAG-Konzern die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

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

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

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

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

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

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

# GAG-Konzern

## 1.3 Steuerungssystem

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

Der Konzern steuert seine Aktivitäten anhand der Kennzahl EBITDA und ermittelt diese auf Ebene einzelner 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-, Vermögens- und Finanzlage, finanzwirtschaftliche Risiken und im Prognosebericht dargestellt.

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

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für 2017 vollständig vorliegt.

Im Jahr 2017 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 285.000 Wohnungen. Dies waren 7.000 Wohnungen beziehungsweise 2,6% mehr als im Vorjahr. Damit fiel der Anstieg an fertiggestellten Wohnungen nicht so deutlich aus wie 2016 (12%). Dem Markt stand mit 142.000 Fertigstellungen etwa die Hälfte der neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung.

Die Bestandsmieten sind 2017 im Bundesgebiet um 1,6% gestiegen. Damit lag die aktuelle Mietsteigerung über der des Vorjahres (1,2% in 2016). Die durchschnittliche Nettokaltmiete erreichte bei bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt EUR 5,81 m<sup>2</sup>. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind deutschlandweit um 4,5% auf EUR 7,99 m<sup>2</sup> gestiegen und spiegeln die wachsende Wohnraumnachfrage in städtischen Ballungsgebieten wider.

Der Wohnungsmarkt in den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen ist nach wie vor angespannt. Deutsche Großstädte verzeichnen einen weiterhin spürbaren Einwohnerzuwachs, der primär auf Außenzuwanderung zurückzuführen ist. Bedingt durch die rückläufigen Baugenehmigungen im Wohnungsbau und die stetig steigende Studierendenzahl verschärft sich die Situation vor allem in den Universitätsstädten weiter. Trotz eines erneuten Rekordhochs im Wohnungsneubau konnte der prognostizierte Neubaubedarf von jährlich 400.000 Wohnungen auch in diesem Jahr nicht gedeckt werden.

#### 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl ist auch im Jahr 2017 weiter angewachsen. Die Bevölkerung stieg um 3.094 auf 1.084.795 Personen. Hauptursache für das Wachstum ist der Geburtenüberschuss. Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen lag im Jahr 2017 bei 2.311 Personen. Der Druck am Kölner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin bestehen, insbesondere auch in Anbetracht der Bevölkerungsprognosen. So beziffert die aktuelle Prognose der Stadt Köln die Bevölkerung im Jahr 2040 auf 1,146 Mio. Einwohner. Dies entspricht einem Bevölkerungsanstieg von 6,3% in den kommenden zwei Jahrzehnten.

Mit 2.138 errichteten Wohnungen lag die Bautätigkeit in 2017 unter dem Vorjahresniveau (2.387 in 2016). Weitere 7.583 Wohnungen befinden sich aktuell im Bau, so dass zukünftig mit einem Anstieg der Fertigstellungen zu rechnen ist. Im Jahr 2017 wurden im Bereich des geförderten Wohnungsbaus 495 Wohnungen fertiggestellt. Der Anteil an geförderten Mietwohnungen am gesamten Kölner Wohnungsbestand liegt damit weiterhin konstant bei 6,8%. Insgesamt stehen dem Kölner Wohnungsmarkt 38.103 geförderte Wohnungen zur Verfügung (37.608 in 2016). Die Baugenehmigungen hingegen sind stark rückläufig. Mit 2.607 genehmigten Wohnungen in 2017 wird das Vorjahresniveau um 31% unterschritten.

Die Kölner Angebotsmieten für Neubauwohnungen im Erstbezug blieben mit durchschnittlich EUR 15 m<sup>2</sup> in der Spitze auf Vorjahresniveau. Bei der Wiedervermietung in mittelguten Wohnlagen liegen die Angebotsmieten bei EUR 10,70 m<sup>2</sup>, ein Anstieg von 2% im Vorjahresvergleich. Damit flacht die rasante Mietpreissteigerung aus den Vorjahren etwas ab.

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau stiegen von 2016 auf 2017 um rund 10% an. Die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind im gleichen

## GAG-Konzern

Zeitraum um 4% angestiegen. Bei der Betrachtung des Zeitraums von 2012 bis 2017 konnte eine Steigerung des mittleren Kaufpreises von Eigentumswohnungen von insgesamt 52% festgestellt werden.

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

### 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

#### 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, verwaltete zum 31. Dezember 2018 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbefläche
konzerneigener Bestand	44.346	2.915 T m <sup>2</sup>	147 T m <sup>2</sup>
fremdverwalteter Bestand	5.402	380 T m <sup>2</sup>	25 T m <sup>2</sup>
	<b>49.748</b>	<b>3.295 T m<sup>2</sup></b>	<b>172 T m<sup>2</sup></b>

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

Geplant wurde ein konzerneigener Bestand von 44.576 Wohnungen. Die Planunterschreitung resultierte hauptsächlich aus höher geplanten Zugängen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und aus nicht ausgeschöpften Ankäufen, die mit 50 Einheiten angesetzt waren.

Die Bestände befinden sich ausschließlich in Köln. Mit der Verwaltung über sechs Kunden- bzw. Quartierscenter wird ein unmittelbarer Mieterkontakt mit hoher Servicequalität erreicht.

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei TEUR 246.389 (Vorjahr: TEUR 236.260) gegenüber der Planung von TEUR 247.038. Diese Steigerung ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand an den Mietspiegel. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete hatten die Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg um 2,72% und betrug EUR 6,79 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 6,61 je m<sup>2</sup>).

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 12.130 (Vorjahr: TEUR 11.078) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

	2018 TEUR	Quote	2017 TEUR	Quote	Veränderung Δ %
Sollmieten	246.389	100%	236.260	100%	4,29%
Erlösschmälerungen	-12.130	4,92%	-11.078	4,69%	9,50%
Erlösschmälerungen Leerstand (ohne Umlagen)	-6.816	2,77%	-6.450	2,73%	5,67%
Erlösschmälerungen Mietnachlass	-2.847	1,16%	-2.518	1,07%	13,06%
Erlösschmälerungen Wohnungsabschlag	-2.468	1,00%	-2.110	0,89%	16,95%
<b>Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	<b>234.259</b>		<b>225.182</b>		<b>4,03%</b>

## GAG-Konzern

Geplant waren TEUR 233.820 Umsatzerlöse aus Vermietung.

Unverändert wird der GAG-Konzern seine 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.

Der Wohnungsleerstand zum Ende des Geschäftsjahres war auf die folgenden Gründe zurückzuführen:

	2018 Anzahl Wohnungen	Quote	2017 Anzahl Wohnungen	Quote	Veränderung Δ %
<b>Wohnungsleerstand</b>					
wegen Baumaßnahmen	402	0,91%	479	1,10%	-16,08%
wegen Abrissmaßnahmen	143	0,32%	35	0,08%	308,57%
wegen Verkauf	14	0,03%	19	0,04%	-26,32%
aus sonstigen Gründen	252	0,57%	162	0,37%	55,56%
nachfragebedingt	330	0,74%	267	0,61%	23,60%
	<b>1.141</b>	<b>2,57%</b>	<b>962</b>	<b>2,20%</b>	<b>18,61%</b>

Von den 330 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2018 leer standen, konnten für 102 Wohnungen (Vorjahr: 101 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 228 Wohnungen (Vorjahr: 166 Wohnungen) mit einer Quote von 0,51% (Vorjahr: 0,38%) für die Vermietung zur Verfügung standen.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 8.833 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 9.972 m<sup>2</sup>) leer (Leerstandsquote: 6,00%, Vorjahr: 7,61%), davon standen 2.476 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 3.252 m<sup>2</sup>) vermietungsfähig leer (Leerstandsquote: 1,68%, Vorjahr: 2,48%). Weitere 610 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2.968 m<sup>2</sup>) standen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2018 betrug 5,72% (Vorjahr: 5,47%).

Um den Wohnungsbestand den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen und ihn damit nachhaltig vermietbar zu halten, wird bereits seit einigen Jahren umfangreich investiert. Dieses Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm wurde im Geschäftsjahr fortgesetzt.

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr im Rahmen der laufenden und periodischen Instandhaltung TEUR 53.258 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 18 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Die Planung sah Aufwendungen von TEUR 53.993 vor.

### Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen:

	2018 TEUR	2017 TEUR	2016 TEUR	2015 TEUR
laufende und periodische Instandhaltung	53.258	48.397	47.252	44.117
modernisierungsbegleitende Instandhaltung	8.808	7.358	6.807	5.797
Investitionen	209.565	222.667	191.515	142.998
	<b>271.631</b>	<b>278.422</b>	<b>245.574</b>	<b>192.912</b>

## GAG-Konzern

Die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr befanden sich 580 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 193 m<sup>2</sup> in der Modernisierungsdurchführung, von denen 351 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 128 m<sup>2</sup> fertig gestellt wurden. Von den 351 fertig gestellten modernisierten Wohneinheiten waren 161 Einheiten im entmieteten Zustand, von denen 136 Wohnungen in den Bestand übernommen wurden. Das Investitionsvolumen betrug im Geschäftsjahr TEUR 20.210 (Vorjahr: TEUR 31.156) und der Aufwand aus Großmodernisierung betrug TEUR 5.710 (Vorjahr: TEUR 5.760). Geplant waren 259 Wohnungsfertigstellungen, Investitionen von TEUR 18.651 und ein Großmodernisierungsaufwand von TEUR 6.310.

Die wichtigsten Großmodernisierungsarbeiten sind das Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von isolierverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen. Hierbei haben die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und deren technische Anforderungen Priorität.

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Neubau*	744	489	352	389	509
Modernisierung**	351	424	429	234	317

Der Nachfragesituation im Kölner Stadtgebiet, insbesondere nach preiswertem Wohnraum, trägt der GAG-Konzern mit einem abgestimmten Neubauprogramm Rechnung. Hierfür wurden und werden vom GAG-Konzern geeignete Grundstücke angekauft. Im Rahmen der Neubautätigkeit konnten im Geschäftsjahr 742 Wohnungen, zwei Wohngruppen, 19.763 m<sup>2</sup> Gewerbe und 1.041 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Es wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 181.212 (Vorjahr: TEUR 179.292) getätigt. Die Planung sah 833 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von TEUR 205.386 vor. Die Abweichung ergab sich hauptsächlich auf Grund von Bauzeitverzögerungen.

Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben des GAG-Konzerns umfassten zum Jahreswechsel 1.317 Wohnungen, fünf Wohngruppen, drei Kitas, 5.768 m<sup>2</sup> Gewerbe und 1.282 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. Teilweise werden die Bauvorhaben auf Grundstücken des GAG-Konzerns errichtet, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz abgerissen wurde.

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

Im Geschäftsjahr konnten vier unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von 7.104 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von rund TEUR 4.220 erworben werden.

Neben den Investitionen in Immobilien wurden im Geschäftsjahr sonstige Investitionen in Höhe von TEUR 7.723 getätigt. Diese wurden im Wesentlichen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung der neuen Hauptverwaltung sowie für die Installation von modernen Heizungsanlagen in Bestandsobjekten durch die GAG SG eingesetzt.



## 2.2.2 Immobilienverkäufe

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Anlage- und Umlaufvermögen 117 Wohneinheiten mit einer Fläche von 8.434 m<sup>2</sup> erfolgswirksam verkauft. Im Vorjahr waren es 299 Wohneinheiten und 24.307 m<sup>2</sup>. Hieraus und aus einigen kleineren Gewerbe-, Stellplatz- und Grundstücksverkäufen resultierten Verkaufserlöse von TEUR 19.211 (Vorjahr: TEUR 43.948). Der hohe Wert für 2017 resultiert aus einem Paketverkauf von Objekten in Wesseling. Die Planung sah für das Geschäftsjahr erfolgswirksame Verkäufe von 96 Wohneinheiten und Verkaufserlöse von TEUR 16.131 vor.

### Erfolgswirksame Kaufverträge aus Immobilienverkäufen:

	2018	2017	2016
Anzahl Wohneinheiten	117	299	582
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	8.434	24.307	42.848
Erlöse gesamt (TEUR)	19.211	43.948	53.789

Die durch den Immobilienverkauf erwirtschafteten Erträge haben im Geschäftsjahr, wie in den vorangegangenen Jahren, wesentlich dazu beigetragen, die wirtschaftlichen Ziele des Unternehmens zu erreichen. Insbesondere wurden sie dazu verwendet, das ambitionierte Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm zur Ertrags- und Wertsteigerung des verbleibenden Wohnungsbestandes planmäßig fortzusetzen. Die Veräußerung von vermieteten Wohnungen erfolgt unter Wahrung der Interessen der Mieter.

## 2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### 2.3.1 Ertragslage

#### Gewinn- und Verlustrechnung mit EBITDA

	2018 IST TEUR	2017 IST TEUR	ISTΔVJ %	2018 PLAN TEUR	ISTΔPLAN %	2019 PLAN TEUR
Umsatzerlöse	337.165	348.241	-3	342.259	-1	357.610
Bestandsveränderungen	306	-10.494	103	5.103	-94	6.070
Andere aktivierte Eigenleistungen	180	110	63	66	173	53
Sonstige betriebliche Erträge	30.377	26.029	17	21.443	42	27.583
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-156.244	-159.699	2	168.063	7	-175.501
Personalaufwand	-43.648	-40.817	-7	-44.274	1	-46.718
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.535	-18.674	-10	-19.818	-4	-19.203
<b>EBITDA</b>	<b>147.601</b>	<b>144.696</b>	<b>2</b>	<b>136.715</b>	<b>8</b>	<b>149.893</b>
Abschreibungen	-66.077	-61.034	-8	-65.248	-1	-69.470
<b>EBIT</b>	<b>81.524</b>	<b>83.662</b>	<b>-3</b>	<b>71.466</b>	<b>14</b>	<b>80.423</b>
<b>Finanzergebnis</b>						
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-349	-129	-172	-239	-46	-324
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	3	3	-7	4	-25	3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	930	151	516	16	5.710	22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-35.363	-36.420	3	-38.761	9	-37.959
	<b>-34.780</b>	<b>-36.394</b>	<b>4</b>	<b>-38.981</b>	<b>11</b>	<b>-38.258</b>

## GAG-Konzern

<b>EBT</b>	<b>46.744</b>	<b>47.268</b>	<b>-1</b>	<b>32.486</b>	<b>44</b>	<b>42.165</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.927	-3.697	-6	-1.733	-127	-5.871
Sonstige Steuern	2.352	1.013	132	142	1.561	375
<b>Ergebnis</b>	<b>45.169</b>	<b>44.583</b>	<b>1</b>	<b>30.894</b>	<b>46</b>	<b>36.669</b>

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

Die **Umsatzerlöse** sanken um 3% auf TEUR 337.165 (Vorjahr: TEUR 348.241).

Die Umsätze resultierten im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus der Vermietung (siehe Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung). Hinzu kamen Umsatzerlöse aus Nebenkosten in Höhe von TEUR 83.150 (Vorjahr: TEUR 82.726).

Die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sanken um 74% auf TEUR 7.541 (Vorjahr: TEUR 28.583). Es konnten 13 erfolgswirksame Verkäufe aus Bauträgermaßnahmen getätigt werden, im Vorjahr waren es 51 Einheiten.

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 306 gegenüber TEUR -10.494 im Vorjahr. Sie resultierten mit TEUR 2.863 (Vorjahr: TEUR -1.224) aus Nebenkosten und mit TEUR -2.557 (Vorjahr: TEUR -9.270) aus Bauträgermaßnahmen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen um 17% auf TEUR 30.377 (Vorjahr: TEUR 26.029). Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der Abgrenzung des Betrauungsakts der GPE in Höhe von TEUR 4.942. Seit dem Jahresabschluss 2017 wird durch die Abgrenzungsbuchungen das Ergebnis aller dem Betrauungsakt zurechenbaren Aufwendungen und Erträge ausgeglichen. Überschüsse werden als Rückstellung, Fehlbeträge, soweit durch die zukünftigen Zuschussraten gedeckt, als sonstiger Vermögensgegenstand bilanziert. Da das Betrauungsergebnis im Geschäftsjahr negativ war, wurde somit ein zusätzlicher Ertrag eingebucht.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** sanken um 2% auf TEUR 156.244 (Vorjahr: TEUR 159.699).

Die Aufwendungen ergaben sich mit TEUR 152.274 (Vorjahr: TEUR 144.057) im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus den Nebenkosten mit TEUR 88.094 (Vorjahr: TEUR 85.378) und aus der Instandhaltung mit TEUR 62.066 (Vorjahr: TEUR 55.755). Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen resultierte hauptsächlich aus den Aufwendungen für periodische und laufende Instandhaltungen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sanken um 75% auf TEUR 3.864 (Vorjahr: TEUR 15.291). Ursächlich für diesen Rückgang waren die rückläufigen Bauaktivitäten bei Bauträgermaßnahmen.

Die **Personalaufwendungen** stiegen um 7% auf TEUR 43.648 (Vorjahr: TEUR 40.817). Der Anstieg resultierte zum einen aus Gehaltssteigerungen und der zum Ende des Geschäftsjahres gestiegenen Anzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf 552 (Vorjahr: 532). Zum anderen stiegen die Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung um 13% auf TEUR 5.678 (Vorjahr: TEUR 5.009). Dieser Anstieg ist wesentlich durch die Anpassung der Pensionsrückstellung entstanden.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen um 10% auf TEUR 20.535 (Vorjahr: TEUR 18.674). Hier fielen Verwaltungsaufwendungen und Aufwendungen für fremde Dienstleistungen aufgrund des Erstbezuges der neuen Hauptverwaltung an.

Die **Abschreibungen** stiegen um 8% auf TEUR 66.077 (Vorjahr: TEUR 61.034). Der Anstieg der Abschreibungen resultierte im Wesentlichen aus den gestiegenen planmäßigen

## GAG-Konzern

Abschreibungen auf Immobilien. Diese waren eine Folge der umfangreichen Investitionstätigkeit und des damit gestiegenen Anlagevermögens. Zusätzlich fielen planmäßige Abschreibungen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung der neuen Hauptverwaltung an. Das negative **Finanzergebnis** verbesserte sich um 4% auf TEUR -34.780 (Vorjahr: TEUR -36.394). Hauptbestandteil waren die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit TEUR 35.363 (Vorjahr: TEUR 36.420). Die Verbesserung resultierte hier im Wesentlichen aus Zinssicherungsmaßnahmen und der Liquiditätssteuerung.

Die Zinsdeckung belief sich auf 15% (Vorjahr: 16%).

Die **Steuern** vom Einkommen und vom Ertrag stiegen um 6% auf TEUR 3.927 (Vorjahr: TEUR 3.697). Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre.

	2018	2017	2016
Konzernergebnis (TEUR)	45.169	44.583	61.734
Eigenkapitalrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	6,2	6,4	9,3
Umsatzrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	13,4	12,8	19,3

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

Im Geschäftsjahr wurde ein **Umsatz** von TEUR 337.165 erreicht, der damit um 1% unter dem Planwert von TEUR 342.259 lag. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen aus Nebenkosten.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erreichten einen Wert von TEUR 156.244 und lagen damit um 7% unter dem Planwert von TEUR 168.063. Wesentlicher Bestandteil waren die Abweichungen der Nebenkosten, die mit TEUR 88.094 den Planwert in Höhe von TEUR 93.711 um 6% unterschritten. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, die mit TEUR 7.966 geplant waren, betrugen TEUR 3.864 und lagen damit um 51% unter Plan.

Der **Personalaufwand** war mit TEUR 44.274 geplant und wurde mit TEUR 43.648 um 1% unterschritten.

Die **Abschreibungen** wurden in Höhe von TEUR 66.077 gebucht und lagen damit um 1% über dem Planwert von TEUR 65.248. Ursächlich hierfür waren die planmäßigen Abschreibungen für Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 2.626, die mit TEUR 1.651 geplant waren.

Das negative **Finanzergebnis** von TEUR -34.780 verbesserte sich um 11% gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -38.981.

Die Zinsdeckung verbesserte sich auf 15%, geplant waren 16%.

### 2.3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** stieg um 5% auf TEUR 3.012.153 (Vorjahr: TEUR 2.865.541).

Der Wert des **Anlagevermögens** stieg um 5% auf TEUR 2.898.745 (Vorjahr: TEUR 2.757.348). Den Zugängen in Höhe von TEUR 209.895 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 66.427 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 2.071 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau-, Modernisierungs- und Ankaufsmaßnahmen.

Das **Umlaufvermögen** stieg um 5% auf TEUR 112.604 (Vorjahr: TEUR 107.294). Die wesentliche Position waren hier die sonstigen Vermögensgegenstände mit TEUR 12.509, die um 59% stiegen (Vorjahr: TEUR 7.851). Die **flüssigen Mittel** stiegen um 39% auf TEUR 4.054 (Vorjahr: TEUR 2.927).

## GAG-Konzern

### Bilanzstruktur:

<b>Aktiva</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Anlagevermögen	2.898.745	2.757.348	2.598.626	2.475.174
Umlaufvermögen	112.604	107.294	122.117	141.198
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	804	899	669	549
	<b>3.012.153</b>	<b>2.865.541</b>	<b>2.721.412</b>	<b>2.616.921</b>
<b>Passiva</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Eigenkapital	726.076	692.878	661.768	610.013
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	42.907	44.324	45.348	46.371
Fremdkapital	2.223.644	2.119.965	2.007.726	1.955.893
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	19.526	8.374	6.570	4.644
	<b>3.012.153</b>	<b>2.865.541</b>	<b>2.721.412</b>	<b>2.616.921</b>

## GAG-Konzern

Das **Eigenkapital** stieg um 5% auf TEUR 726.076 (Vorjahr: TEUR 692.878). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote veränderte sich auf 24,10% (Vorjahr: 24,18%). Zum Bestand der eigenen Aktien der GAG wird auf Abschnitt 5.6 (Eigenkapital) des Anhangs zum Konzernabschluss verwiesen.

Die **Verbindlichkeiten** stiegen um 5% auf TEUR 2.154.594 (Vorjahr: TEUR 2.044.310). Hauptbestandteil waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie stiegen auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der Aufnahme von Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmitteln um 5% auf TEUR 2.011.933 (Vorjahr: TEUR 1.907.278). Im Geschäftsjahr betragen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 100.039, davon waren TEUR 45.443 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen sowie Tilgungsnachlässe. Die erhaltenen Anzahlungen blieben mit TEUR 97.030 auf Vorjahresniveau (TEUR 97.197). Sie resultierten im Wesentlichen aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen und es stehen ihnen auf der Aktivseite unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 84.790 (Vorjahr: TEUR 81.927) gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen stiegen um 21% auf TEUR 34.422 (Vorjahr: TEUR 28.428). Hauptgrund waren die gestiegenen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** stieg um 133% auf TEUR 19.526 (Vorjahr: TEUR 8.374). Dies resultiert im Wesentlichen aus gewährten Tilgungsnachlässen.

Der **Cashflow** aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 124.610 gegenüber TEUR 139.629 im Vorjahr. Dieser Rückgang resultierte im Wesentlichen aus der Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 192.619 gegenüber TEUR 198.141 im Vorjahr. Hier sanken die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 69.137 gegenüber TEUR 57.495 im Vorjahr. Grund war die gegenüber dem Vorjahr höhere Aufnahme von langfristigen Finanzkrediten. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres betrug TEUR 4.054 gegenüber TEUR 2.927 im Vorjahr.

Das Verhältnis der zahlungswirksamen Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 203.981 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 124.610 betrug 164%.

	2018 TEUR	2017 TEUR	2016 TEUR	2015 TEUR
Investitionen	203.981	217.925	191.515	143.627
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	124.610	139.631	132.396	115.269
Verhältnis Investitionen zu Cashflow	164%	156%	145%	125%

Die Ziele des Finanzmanagements bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität sowie in der Optimierung des Zinsergebnisses. Das Finanzmanagement des GAG-Konzerns umfasst das Cash- und Liquiditätsmanagement sowie das Management der Zinsänderungs- und Ausfallrisiken. Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Unternehmens werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Kurz- oder mittelfristige Finanzierungen werden nur begrenzt im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -optimierung aufgenommen. In den Vorjahren abgeschlossene derivative Zinssicherungsinstrumente stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit vollständig parallel laufenden Liquiditätszusagen zur Bestandsfinanzierung, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen

## **GAG-Konzern**

und Bewertungseinheiten gebildet werden können. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch voraussichtliche Kreditplatzierungsmöglichkeiten ausreichend gesichert.

## GAG-Konzern

Insgesamt verfügte der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von rund EUR 160 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 95 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien und mittelfristiger Finanzierungen war im Wesentlichen zinsbedingt und dient hauptsächlich der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite, insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen des GAG-Konzerns erfolgen erneut auf sehr gutem Niveau. Damit kann die Zahlungsfähigkeit des GAG-Konzerns zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden. Die Kurz-, Mittel- und Langfristkreditlinien bei mehreren Finanzierungspartnern konnten aufrechterhalten und insgesamt weiter ausgebaut werden.

Die auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Rahmengengebenheiten niedrigen Langfristzinsen konnte der GAG-Konzern erneut für langfristige Neuaufnahmen und Prolongationen von Bestandsdarlehen teils frühzeitig und in einem Gesamtumfang in Höhe von TEUR 143.309 nutzen.

Der Anteil der Kapitalmarktdarlehen betrug mit TEUR 117.903 rund 82% aller langfristigen Zinssicherungs- und Darlehensvereinbarungen. Darüber hinaus wurden Förderdarlehen der NRW.Bank über TEUR 25.405 vereinbart. Die Durchschnittsverzinsung aller langfristigen Neuaufnahmen und Prolongationen beträgt 1,80% für eine durchschnittliche Zinsbindungsdauer von 22 Jahren.

Der Anteil neuer langfristiger Darlehensvereinbarungen betrug insgesamt TEUR 118.730 und steht insbesondere im Zusammenhang mit dem umfangreichen Bauprogramm des GAG-Konzerns in den kommenden Jahren und der frühzeitigen Begrenzung der Zinsänderungsrisiken. Das Volumen von Prolongationen bestehender Darlehensvereinbarungen betrug TEUR 24.579.

Weiterhin wurden im Rahmen der Liquiditätssteuerung und Zinsoptimierung TEUR 20.000 mittelfristig neu aufgenommen und es wurde ein Mittelfristdarlehen über TEUR 30.000 mittelfristig prolongiert. Die Durchschnittsverzinsung dieser Darlehen beträgt 0,17%.

Mit den auch im Berichtsjahr wiederholt sehr umfangreichen Finanzierungsmaßnahmen konnten weitere wesentliche Schritte zur dauerhaft zinsgünstigen Finanzierung des GAG-Konzerns erreicht werden. Dies spiegelt sich insbesondere in der Durchschnittsverzinsung der langfristigen Kapitalmarktfinanzierungen in Höhe von TEUR 957.368 (Vorjahr: TEUR 909.979) wider, die auf 2,6% (Vorjahr: 2,8%) gesenkt werden konnte. Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Zinsbindung dieser Finanzierungen auf 14 Jahre (Vorjahr: 13 Jahre) angehoben werden. Einmalige Restrukturierungsaufwendungen wurden nicht verursacht. Die durchschnittliche Verzinsung aller Langfristdarlehen beträgt am Bilanzstichtag 1,8% (Vorjahr: 1,8%).

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit gesichert. Die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage verlief im Geschäftsjahr insgesamt positiv.

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

		2018	2017	2016	2015
Ergebnis und Rentabilität					
Umsatz	TEUR	337.165	348.241	319.398	308.491
EBITDA	TEUR	147.601	144.696	160.303	128.876
EBIT	TEUR	81.524	83.662	102.960	73.251
Konzernergebnis	TEUR	45.169	44.583	61.734	35.278
Eigenkapitalrendite	%	6,22	6,43	9,33	5,78
Gesamtkapitalrendite	%	2,67	2,83	3,64	2,77
Zinsdeckung	%	15,01	16,05	17,08	17,45
Vermögens- und Finanzlage					
Eigenkapital	TEUR	726.076	692.878	661.768	610.013
Bilanzsumme	TEUR	3.012.153	2.865.541	2.721.412	2.616.921
Eigenkapitalquote	%	24,10	24,18	24,32	23,31
Immobilienbewirtschaftung					
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	44.346	43.692	43.530	42.557
Gewerbefläche (Stichtag 31.12.)	T m <sup>2</sup>	147	131	128	125
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	3.062	3.000	2.984	2.918
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,79	6,61	6,47	6,28
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	20,52	18,71	18,27	17,10
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m <sup>2</sup>	2,91	2,47	2,30	1,99
Immobilienverkäufe					
verkaufte Einheiten	Anzahl	117	299	582	155
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	8.434	24.307	42.848	11.378
Erlöse	TEUR	19.211	43.948	53.789	22.268
Investitionen					
Neubau (inkl. Grundstücksankäufe)	TEUR	181.212	179.292	103.904	107.330
Modernisierungen	TEUR	20.210	31.156	35.154	26.525
Ankauf	TEUR	420	10.504	51.877	8.602
Sonstiges	TEUR	7.723	1.714	580	541
Gesamtinvestitionen	TEUR	209.565	222.667	191.515	142.998
Bestandsübergänge Wohnungen*/Fertigstellungen**					
Neubau*	Anzahl	744	489	352	389
Modernisierungen**	Anzahl	351	424	429	234

## 2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.5.1 Personal

Der GAG-Konzern beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 552 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 532). Davon waren 75 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 78) in Teilzeit.

Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Ausbildung und eine Mitarbeiterin in studentischer Ausbildung.

Ähnlich wie in den Vorjahren lag die durchschnittliche Beschäftigungsdauer bei über elf Jahren. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten ist im Jahr 2018 konstant geblieben und betrug 43 Jahre.

### Anzahl Mitarbeiter

2018	2017	2016	2015	2014
------	------	------	------	------



## GAG-Konzern

Alter	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich
61 - 65+	23	15	25	17	20	15	23	19	15	21
51 - 60	94	59	89	56	94	53	73	54	79	46
41 - 50	76	73	76	69	77	74	84	70	80	74
31 - 40**	63	55	57	56	51	63	53	48	51	43
</=30*	51	63	50	59	46	60	37	46	34	43
	<b>307</b>	<b>265</b>	<b>297</b>	<b>257</b>	<b>288</b>	<b>265</b>	<b>270</b>	<b>237</b>	<b>259</b>	<b>227</b>
	ø 45	ø 42	ø 45	ø 42	ø 45	ø 43	ø 45	ø 43	ø 45	ø 43

\* Bis 2015 <30

\*\* Bis 2015 30-40

Im Jahr 2018 lag der Fokus der Personalarbeit auf der konsequenten Weiterführung der bereits gut etablierten Maßnahmen zum Thema Mitarbeiterzufriedenheit, Work-Life-Balance sowie Gesundheitsförderung. Die in 2017 gestartete Kooperation mit dem „pme familienservice“ konnte sich gut etablieren und wird von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den verschiedensten Lebenslagen genutzt. Sowohl der „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 und Kurzzeitpflege sowie Hilfe bei allen Fragen zu pflegebedürftigen Angehörigen bietet, als auch die Internetplattform mit ausführlichen Informationen wird als positive Unterstützung geschätzt. Der Umzug in die neue GAG-Hauptverwaltung, in der das Thema „Moderne Arbeitswelten“ mit dem Fokus auf Kommunikation, Bewegung und neueste Technik umgesetzt wurde, bietet neue Möglichkeiten für Angebote zur Gesundheitsförderung, die im Rahmen eines Gesundheitstages bereits vorgestellt wurden. Diese Angebote werden inhaltlich weiterentwickelt und ausgebaut. Flexible Arbeitszeitregelungen und ein Pilotprojekt zum „mobilen Arbeiten“ fördern darüber hinaus die Attraktivität des GAG-Konzerns als Arbeitgeber und erleichtern die Rekrutierung von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

### 2.5.2 Umwelt

Im Geschäftsjahr hat der GAG-Konzern den Prozess der energetischen Verbesserung seines Gesamtbestandes im Rahmen seiner Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit fortgesetzt. Dabei wurde teilweise ein höherer energetischer Standard erreicht, als in der Energieeinsparverordnung (EnEV) gefordert.

#### Neubau

Bei den Neubauprojekten des GAG-Konzerns, die im Geschäftsjahr fertig gestellt worden sind, wurde teilweise ein höherer energetischer Standard erreicht, als in der Energieeinsparverordnung (EnEV) gefordert ist. So wurde bei zwei Bauvorhaben das Anforderungsniveau nach der EnEV 2014 und dem KfW-Effizienzhaus-70-Standard realisiert. Zusätzlich ist die Gebäudehülle in Bezug auf die Wärmeverluste der Außenbauteile besser ausgeführt worden, als es in der EnEV gefordert wird. Alle weiteren Neubauprojekte entsprechen der jeweils gültigen EnEV oder bereits der EnEV 2016, was den Anforderungen ähnlich der EnEV 2014 mit KfW-Effizienzhaus-70-Standard entspricht.

Bei etwa der Hälfte der Neubauprojekte erfolgt die Wärmeversorgung durch eine Kombination aus einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und einem Gasbrennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung. Die Energieerzeugungsanlagen werden durch die GAG SG gebaut und betrieben. Bei diesen Gebäuden bietet der GAG-Konzern seinen Mietern selbst erzeugten Strom an. Alternativ erfolgt die Wärmeversorgung durch eine Anbindung an das regionale Fernwärmenetz der RheinEnergie.

## GAG-Konzern

Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 829 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten mit zusammen 60.832 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erstellt, die eine zukunftsweisende Energieeffizienz aufweisen.

### **Großmodernisierung**

Ein Schwerpunkt der Großmodernisierungsaktivitäten im GAG-Konzern ist die energetische Sanierung des Immobilienbestandes. So wurde im Rahmen der überwiegenden Großmodernisierungsprojekte die komplette Gebäudehülle gedämmt, meistens inklusive der Kellerdecke und des Dachbodens. Dabei konnte, außer bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, ein höherer energetischer Standard erreicht werden, als in der Energieeinsparverordnung (EnEV) gefordert ist. Bei den Projekten, in denen vorher keine zentrale Wärmeversorgung vorhanden war, wurde diese teilweise mit regenerativer Technik eingebaut. Bei den Projekten mit vorhandener Zentralheizung wurde zusätzlich die Wärmeversorgung erneuert und an den neuen energetischen Stand der Gebäude angepasst. Die Ausstattung mit zentraler Wärmebereitung erfolgte entweder durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz der RheinEnergie oder durch den Einbau von Gasbrennwerttechnik, teilweise sogar mit Unterstützung durch Solarthermie.

Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 355 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten mit zusammen 24.533 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf eine zukunftsweisende Energieeffizienz umgerüstet.

### **Instandhaltung**

Im Geschäftsjahr wurden im GAG-Konzern zahlreiche alte Heizanlagen durch Gasbrennwerttechnik der neuesten Generation ausgetauscht. Die neuen Anlagen entsprechen den Anforderungen der EnEV 2014. Insgesamt wurden 35 neue Anlagen im GAG-Konzern realisiert. Davon hat die GAG SG 29 Anlagen gebaut und wird diese zukünftig betreiben. Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 1.480 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten mit zusammen 85.995 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche umgerüstet.

### **Photovoltaik**

Die Photovoltaikanlagen des GAG-Konzerns speisten im Geschäftsjahr auf Grund einer guten globalen Einstrahlung ca. 2.720 tausend kWh umweltfreundlich erzeugten Strom in das Netz der Rheinischen Netzgesellschaft ein.

### **2.5.3 Sozialmanagement**

Schon in der Gründungssatzung der damaligen Gemeinnützigen AG für Wohnungsbau aus dem Jahre 1913 ist die Wahrnehmung sozialer Verantwortung für die Wohnquartiere und Mieterinnen und Mieter des GAG-Konzerns verankert. Heute stellt die Übernahme sozialer Verantwortung einen integralen Bestandteil der Unternehmensstrategie dar. Ziel ist es, den Mieterinnen und Mietern einen Mehrwert über die Wohnung hinaus zu bieten, attraktive und lebenswerte Wohnquartiere zu schaffen und gleichzeitig zur Rentabilität des GAG-Konzerns beizutragen. Diese Aufgaben nahm die Abteilung Sozialmanagement mit 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern engagiert wahr.

## 3 Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

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

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

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

Auf Grundlage dieses Systems ist die Unternehmensführung in der Lage, Risiken im Unternehmen und im Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten. Hinsichtlich der Risikoexposition und Risikokonzentration verweisen wir auf die nachfolgenden Angaben der Ziffern 3.2 bis 3.5.

### 3.2 Risikobericht

#### 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

Bei deutlichen Veränderungen der konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft ist es grundsätzlich denkbar, dass sich auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Nachteil des GAG-Konzerns verändert. Aktuell ist davon auszugehen, dass Köln weiterhin mit einer nachhaltigen und stabilen Wohnungsnachfrage zu den bevorzugten Immobilienstandorten gehören wird. Dies wird gestützt durch die Kölner Bevölkerungsprognose, die von einem weiteren moderaten Anstieg der Bevölkerung für die nächsten zehn Jahre ausgeht. Investitionen in einen marktgerechten Mix aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Neubau und in Modernisierung von Beständen sind daher wirtschaftlich sinnvoll. Deshalb investiert der GAG-Konzern seit Jahren in seinen Wohnungsbestand, um seine Marktakzeptanz zu erhöhen. Hierbei müssen die unterschiedlichen ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden. Eine weitere Herausforderung stellt die Bereitstellung von Wohnraum dar, der in besonderem Maße den Ansprüchen bestimmter Nutzergruppen, wie Studenten oder Mehrgenerationen, gerecht wird. Hier hat sich der GAG-Konzern in den letzten Jahren bereits engagiert.

#### 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

## GAG-Konzern

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. Wohl werden aber mittel- bis langfristig Auswirkungen auf Art und Umfang von Modernisierungsmaßnahmen nicht auszuschließen sein.

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. Die diesbezüglichen Anstrengungen wurden im Berichtsjahr verstetigt, die Mitarbeiter fortlaufend sensibilisiert und die Kontrollinstrumente weiter ausgebaut. 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, was wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöht. Allerdings haben im vergangenen Jahr und werden in den kommenden Jahren die vielfältigen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauaktivitäten und die damit verbundenen Mietminderungen, Umsetzungen und Entmietungen eher zu einer Stagnation der Gesamtleerstände und somit auch der Erlösschmälerungen aus Leerstand führen. Weiterhin ist ein stetiges Anwachsen der Kundenbedürfnisse zu verzeichnen, was die Vermietungen von unattraktivem Wohnraum in Randbezirken oder sozialen Brennpunkten zunehmend erschwert. Zudem reagieren die Kunden zunehmend mietpreissensibel.

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 15 Jahren das Programm „Mieter werden Eigentümer“, welches mit einem guten Ergebnis noch 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 3,46 Mio. (Vorjahr: EUR 4,09 Mio.).

### 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist der GAG-Konzern Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt der GAG-Konzern ein systematisches Finanzmanagement. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Der GAG-Konzern hat diese Situation für neue, in der Regel klassische Langfristfinanzierungen genutzt. In den Vorjahren

## GAG-Konzern

wurden insgesamt fünf Zinsswaps vertraglich abgeschlossen. Die Berechnungsnominale dieser Zinsswaps sind vollständig mit parallel laufenden Liquiditätszusagen abgestimmt, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und Bewertungseinheiten gebildet wurden. 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 Finanzplaninstrumente des GAG-Konzerns sichern die frühzeitige Erkennung der Liquiditätsentwicklung. Diese zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu fünf Jahren die zu erwartende Entwicklung der Liquidität auf. Des Weiteren basiert das Liquiditätsmanagement auf einer quartalsweise rollierenden Zwölf-Monats-Vorschau und beinhaltet die tägliche Disposition und das tägliche Liquiditätspooling des GAG-Konzerns.

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die Eigenkapitalquote mit 24,10% (Vorjahr: 24,18%) und die Zinsdeckung mit 15,01% (Vorjahr: 16,05%) beobachtet. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist trotz der zunächst noch weiterhin hohen Investitionstätigkeit festzustellen, dass die EK-Quote dauerhaft über 23% liegt. Im Rahmen der langfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis der Bilanzkennzahlen und zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

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

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

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

Konkret bestehen Zinsswapgeschäfte zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus geschlossenen Darlehensverträgen, welche am Bilanzstichtag mit insgesamt TEUR 51.412 valutierten. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko des EURIBOR ab. Die Bezugsbeträge der Zinsswaps bestimmen sich nach den Amortisationsplänen der abgesicherten Darlehen. Der Marktwert der Zinsswapgeschäfte wurde anhand allgemein anerkannter Bewertungsmodelle ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt TEUR 1.491.

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswapgeschäften und dem am 31. Dezember 2018 in Höhe von insgesamt TEUR 51.412 bestehenden Darlehen gebildet (Mikro-Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven

## GAG-Konzern

Effektivität wird die Critical-Terms-Match-Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleicht sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehungen am 30. Dezember 2036 bzw. 30. Juni 2037 (Ende der Laufzeit von Sicherungs- und Grundgeschäft) vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

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

### 3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken

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

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

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

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

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der allgemeinen internen und externen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,76 Mio. (Vorjahr: EUR 4,63 Mio.).

### 3.3 Chancenbericht

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

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.

## GAG-Konzern

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

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

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

Die Errichtung zusätzlicher Wohnfläche auf neuen Grundstücken sowie die Nutzung weiterer Nachverdichtungs-, Modernisierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzern-eigenen 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.

Die Spreizung des Bestandsportfolios im gehobenen, mittleren und unteren Preissegment sichert dem GAG-Konzern darüber hinaus generell eine langfristig anhaltende gute Vermietbarkeit seiner Bestände. Dabei steht auch bei der Neuentwicklung von Beständen stets eine ausgewogene Mischung von Finanzierungsarten im Fokus. Damit ist gewährleistet, dass neben einem sicheren Umfeld und einer funktionierenden Nachbarschaft die stetige Nachfrage und die Attraktivität der Bestände für eine Gruppe von Interessenten gesichert sind.

### 3.4 Gesamteinschätzung

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken haben kumuliert insgesamt einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 10,80 Mio. (Vorjahr: EUR 11,30 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

## GAG-Konzern

nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

### 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem

Das grundsätzliche Risiko der Finanzberichterstattung besteht darin, dass Jahresabschlüsse falsche Darstellungen enthalten, die Einfluss auf die Entscheidungen der Adressaten haben. Um Fehlerquellen frühzeitig zu identifizieren, verfügt der GAG-Konzern über ein rechnungslegungsbezogenes Kontroll- und Risikomanagementsystem, das sicherstellt, dass Geschäftsvorfälle richtig aufbereitet und gewürdigt in die 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. Durch die eingesetzte Software finden programmierte Plausibilitätsprüfungen statt. Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet und es findet regelmäßig eine prozessunabhängige Revision statt.

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

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



## 4 Prognosebericht

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

Für die Aufnahme langfristiger Kapitalmarktdarlehen in 2019 wurde je nach Zinssicherungszeitraum generell von einem Zinssatz zwischen 2,0% und 3,5% ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5% pro Jahr geplant. Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind für 2019 nicht geplant. Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres wird auf den Abschnitt 8.8 (Nachtragsbericht) des Anhangs zum Konzernabschluss verwiesen.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2019. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie den Sollmieten regelmäßig mit relativ geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, ist insbesondere der Jahresüberschuss durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und den relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

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

Für 2019 sind ein Konzernergebnis von TEUR 36.669 und ein EBITDA von TEUR 149.893 geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von TEUR 357.610 und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 175.501 sowie einem Personalaufwand von TEUR 46.718. Die Abschreibungen sind mit TEUR 69.470 und das Finanzergebnis ist mit TEUR -38.258 geplant. Die Zinsdeckung wird bei 15,54% erwartet.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 243.387. 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 TEUR 65.414 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon TEUR 8.171 für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 37.959. Die Bilanzsumme steigt im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um TEUR 165.563 an. Die Eigenkapitalquote beträgt bei steigendem Eigenkapital 23,43%. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zins-subsidierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW sowie Darlehen zu Marktzinsen, für die weitgehend Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind, geplant.

Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von TEUR 190.332 sowie die Übergabe von 755 neuen und 229 modernisierten Wohnungen geplant. Daneben ist der erfolgswirksame Verkauf von 163 Wohnungen aus dem Anlagen- und Umlaufvermögen vorgesehen, womit Erlöse von TEUR 29.281 erwirtschaftet werden sollen. Der Wohnungsbestand ist für Ende 2019 mit 45.026 Einheiten geplant.

Köln, den 26. Februar 2019

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

## **GAG-Konzern**

### **Konzernabschluss**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Bilanz**

**Eigenkapitalpiegel**

**Kapitalflussrechnung**

**Anhang**



## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

	2018 EUR	2017 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	325.861.696,35	316.336
aus Verkauf von Grundstücken	7.541.331,76	28.583
aus Betreuungstätigkeit	1.630.588,46	1.460
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.131.610,32	1.861
	<b>337.165.226,89</b>	<b>348.241</b>
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	306.073,35	-10.494
Andere aktivierte Eigenleistungen	179.804,17	110
Sonstige betriebliche Erträge	30.377.038,88	26.029
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-152.273.518,81	-144.057
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.863.798,13	-15.291
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-106.805,65	-352
	<b>-156.244.122,59</b>	<b>-159.699</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>211.784.020,70</b>	<b>204.187</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-32.330.391,01	-30.467
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Aufwendungen für Altersversorgung EUR 5.677.640,33 (Vorjahr: TEUR 5.009)	-11.317.464,40	-10.350
	<b>-43.647.855,41</b>	<b>-40.817</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-66.077.466,70	-61.034
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB EUR 583.326,00 (Vorjahr: TEUR 583)	-20.534.741,11	-18.674
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-349.287,87	-129
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.913,10	3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	929.593,96	151
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-35.363.318,80	-36.420
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.926.910,82	-3.697
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>42.816.947,05</b>	<b>43.570</b>
Sonstige Steuern	2.351.840,84	1.013
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>45.168.787,89</b>	<b>44.583</b>
Nicht beherrschende Anteile am Konzernergebnis	-4.602.418,88	-4.992
Konzerngewinnvortrag	952.814,81	788
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen der Muttergesellschaft	-19.500.000,00	-18.500
Sonstige Veränderungen der anderen Gewinnrücklagen	-1.147.481,47	-1.800
<b>Konzernbilanzgewinn</b>	<b>20.871.702,35</b>	<b>20.079</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

### Aktiva

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 TEUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	459.367,85	527
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.547.637.289,45	2.376.497
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	137.149.261,79	65.293
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.510.591,20	29.238
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	66.458,37	66
Technische Anlagen und Maschinen	10.160.258,51	7.446
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.215.112,45	2.390
Anlagen im Bau	148.647.206,87	229.622
Bauvorbereitungskosten	12.018.780,23	15.124
Geleistete Anzahlungen	23.867.960,36	30.107
	<b>2.897.272.919,23</b>	<b>2.755.783</b>
Finanzanlagen		
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	892.541,64	912
Sonstige Ausleihungen	90.689,52	98
Andere Finanzanlagen	29.082,30	29
	<b>1.012.313,46</b>	<b>1.039</b>
	<b>2.898.744.600,54</b>	<b>2.757.348</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.281.186,39	5.064
Bauvorbereitungskosten	907.880,95	1.204
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.016.488,59	0
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	130.878,00	5.625
Unfertige Leistungen	84.790.418,35	81.927
Andere Vorräte	0,00	6
	<b>94.126.852,28</b>	<b>93.827</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	1.441.134,71	1.519
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	193.843,50	859
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	32.335,73	164
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	129.481,63	30
Sonstige Vermögensgegenstände	12.508.899,98	7.851
	<b>14.305.695,55</b>	<b>10.423</b>
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	117.304,43	117
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.054.362,56	2.927
	<b>112.604.214,82</b>	<b>107.294</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>804.464,94</b>	<b>899</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.012.153.280,30</b>	<b>2.865.541</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>31.798.937,82</b>	<b>30.545</b>

<b>Passiva</b>	<b>31.12.2018 EUR</b>	<b>31.12.2017 TEUR</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	16.548.399,00	16.574
./. Eigene Anteile	-308.307,00	-305
	<b>16.240.092,00</b>	<b>16.269</b>
Kapitalrücklage	154.200.282,72	154.175
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	431.112.214,55	399.476
	<b>454.897.512,87</b>	<b>423.261</b>
Konzernbilanzgewinn	20.871.702,35	20.079
Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital	79.866.562,10	79.095
	<b>726.076.152,04</b>	<b>692.878</b>
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	<b>42.907.476,62</b>	<b>44.324</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	40.273.046,00	37.773
Steuerrückstellungen	5.495.706,00	7.494
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	4.075.580,77	6.767
Sonstige Rückstellungen	19.204.701,23	23.620
	<b>69.049.034,00</b>	<b>75.655</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.689.285.181,60	1.600.723
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	322.647.801,74	306.555
Erhaltene Anzahlungen	97.029.997,91	97.197
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.483.090,32	2.721
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.421.952,09	28.428
Sonstige Verbindlichkeiten	8.726.409,33	8.686
davon aus Steuern EUR 907.949,88 (Vorjahr: TEUR 523)		
	<b>2.154.594.432,99</b>	<b>2.044.310</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>19.526.184,65</b>	<b>8.374</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.012.153.280,30</b>	<b>2.865.541</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>31.798.937,82</b>	<b>30.545</b>

## Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2018

	Gezeichnetes Kapital EUR	Eigene Anteile EUR	Ausgegebenes Kapital EUR	Kapital- rücklage EUR	Gewinn- rücklagen EUR
Stand Jahresanfang 2017	16.729.775,00	-448.512,00	16.281.263,00	153.843.913,72	383.289.581,40
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Erwerb eigener Aktien		-20.904,00	-20.904,00		10.627,02
Einzug eigener Aktien	-155.844,00	155.844,00	0,00	155.844,00	-155.844,00
Verkauf eigener Aktien		8.333,00	8.333,00	174.993,00	316.654,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen					38.000.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					1.800.005,54
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
<b>Stand Jahresende 2017</b>	<b>16.573.931,00</b>	<b>-305.239,00</b>	<b>16.268.692,00</b>	<b>154.174.750,72</b>	<b>423.261.023,96</b>
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Erwerb eigener Aktien		-28.600,00	-28.600,00		14.539,44
Einzug eigener Aktien	-25.532,00	25.532,00	0,00	25.532,00	-25.532,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen					30.500.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					1.147.481,47
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
<b>Stand Jahresende 2018</b>	<b>16.548.399,00</b>	<b>-308.307,00</b>	<b>16.240.092,00</b>	<b>154.200.282,72</b>	<b>454.897.512,87</b>

	Konzernbilanz- gewinn EUR	GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital EUR	Nicht beherr- schende Anteile am Eigenkapital EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2017	30.049.631,78	583.464.389,90	78.303.939,86	661.768.329,76
Dividendenauszahlung Vorjahr	-9.761.662,32	-9.761.662,32		-9.761.662,32
Erwerb eigener Aktien		-10.276,98		-10.276,98
Einzug eigener Aktien		0,00		0,00
Verkauf eigener Aktien		499.980,00		499.980,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-38.000.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	37.790.704,45	39.590.709,99	4.992.306,36	44.583.016,35
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			-4.201.431,00	-4.201.431,00
<b>Stand Jahresende 2017</b>	<b>20.078.673,91</b>	<b>613.783.140,59</b>	<b>79.094.815,22</b>	<b>692.877.955,81</b>
Dividendenauszahlung Vorjahr	-8.125.859,10	-8.125.859,10		-8.125.859,10
Erwerb eigener Aktien		-14.060,56		-14.060,56
Einzug eigener Aktien		0,00		0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-30.500.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	39.418.887,54	40.566.369,01	4.602.418,88	45.168.787,89
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			-3.830.672,00	-3.830.672,00
<b>Stand Jahresende 2018</b>	<b>20.871.702,35</b>	<b>646.209.589,94</b>	<b>79.866.562,10</b>	<b>726.076.152,04</b>

## Kapitalflussrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

	2018 TEUR	2017 TEUR
Konzernjahresüberschuss	45.169	44.583
+ Abschreibungen	66.077	61.034
- Zuschreibungen	0	-578
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-4.608	3.192
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.026	-1.341
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-5.501	7.169
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva	622	-401
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9.618	-11.867
+ Zinsaufwendungen	35.363	36.420
- Zinserträge	-933	-154
+/- Sonstige Beteiligungsergebnisse	349	129
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	3.927	3.697
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-5.212	-2.252
<b>I. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>124.609</b>	<b>139.631</b>
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens	11.682	19.918
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	7	25
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-171	-545
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-203.810	-217.380
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-330	-163
+ Erhaltene Zinsen	3	3
<b>II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-192.619</b>	<b>-198.142</b>
- Gezahlte Dividenden	-8.126	-9.762
- Ausgleichszahlung an nicht beherrschende Gesellschafter	-4.201	-1.819
+ Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Anteile	0	500
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	195.782	156.116
+/- Zu- bzw. Abnahme anderer Finanzkredite	8.911	32.261
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-89.006	-84.489
- Gezahlte Zinsen	-33.510	-34.530
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-713	-782
<b>III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>69.137</b>	<b>57.495</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)</b>	<b>1.127</b>	<b>-1.016</b>
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2.927	3.943
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>4.054</b>	<b>2.927</b>



## Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018

- 1 Allgemeine Angaben**
- 2 Konsolidierungskreis**
- 3 Konsolidierungsgrundsätze und -methoden**
- 4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**
  - 4.1 Allgemeines
  - 4.2 Anlagevermögen
  - 4.3 Umlaufvermögen
  - 4.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 4.5 Latente Steuern
  - 4.6 Treuhandvermögen
  - 4.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien
  - 4.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
  - 4.9 Rückstellungen
  - 4.10 Verbindlichkeiten
  - 4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 4.12 Treuhandverbindlichkeiten
- 5 Erläuterungen zur Konzernbilanz**
  - 5.1 Anlagevermögen
  - 5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
  - 5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
  - 5.4 Wertpapiere
  - 5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 5.6 Eigenkapital
  - 5.7 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital
  - 5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
  - 5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
  - 5.10 Sonstige Rückstellungen
  - 5.11 Verbindlichkeiten
  - 5.12 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 5.13 Latente Steuern
  - 5.14 Haftungsverhältnisse
- 6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung**
  - 6.1 Andere aktivierte Eigenleistungen
  - 6.2 Sonstige betriebliche Erträge
  - 6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
  - 6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen
  - 6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
  - 6.6 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
  - 6.7 Sonstige Steuern
  - 6.8 Latente Steuern
- 7 Angaben zur Kapitalflussrechnung**
- 8 Sonstige Angaben**
  - 8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte
  - 8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
  - 8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

## GAG-Konzern

- 8.4 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer
- 8.5 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln
- 8.6 Angaben zu Organbezügen
- 8.7 Gesamthonorar des Abschlussprüfers
- 8.8 Nachtragsbericht
- 8.9 Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens
- 8.10 Mitglieder des Aufsichtsrates
- 8.11 Mitglieder des Vorstandes
- 8.12 Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

## Anhang für das Geschäftsjahr 2018

### 1 Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

### 2 Konsolidierungskreis

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

Firma	Sitz	Abkürzung	Konsolidierungsmethode	Beteiligung %
Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Köln	Grubo	Vollkonsolidierung	62,00
GAG Projektentwicklung GmbH	Köln	GPE	Vollkonsolidierung	96,20
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung	Köln	GAG SG	Vollkonsolidierung	100,00
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH	Köln	MGAG	Vollkonsolidierung	100,00
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	Köln	mk	Equity-Methode	25,00
cowelio GmbH	Köln	cowelio	Equity-Methode	50,00

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

### 3 Konsolidierungsgrundsätze und -methoden

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

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

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Unternehmen verrechnet. Durch die Aufwands- und Ertragskonsolidierung werden die aus konzerninternem Liefer- und Leistungsverkehr stammenden

## GAG-Konzern

den Aufwendungen und Erträge eliminiert. Die Zwischenergebnisse aus den konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden eliminiert, sofern sie oberhalb der Wesentlichkeitsgrenze liegen. Diese liegt bei TEUR 500 je Einzelfall bzw. bei einer Freigrenze für die Summe aller Zwischenergebnisse in Höhe von 5% des Ergebnisses vor Steuern laut aktuellem Wirtschaftsplan.

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

### 4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 4.1 Allgemeines

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

#### 4.2 Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, im Falle abnutzbarer Vermögensgegenstände vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden nach der linearen Abschreibungsmethode mit 3% p.a. bzw. 5% p.a. abgeschrieben.

Im Sachanlagevermögen liegt eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer kann der Zeitraum auf bis zu zehn Jahre ausgedehnt werden. Die Gebäude werden grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode mit 2,0% p.a. abgeschrieben. Hiervon abweichend wird der Wohnungsbestand in Chorweiler mit 3,33% p.a. abgeschrieben.

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

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens werden linear über einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren abgeschrieben. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten über EUR 250 bis EUR 800 netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

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

#### 4.3 Umlaufvermögen

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

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

## GAG-Konzern

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

Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

### 4.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

### 4.5 Latente Steuern

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

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

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

### 4.6 Treuhandvermögen

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

### 4.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien

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

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

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988:

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

Abwicklung nach dem 1. Januar 1989:

## GAG-Konzern

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

## 4.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

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

## 4.9 Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Gutachten unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G (Vorjahr: Richttafeln 2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) und unter Berücksichtigung nachfolgender Parameter gebildet:

	31.12.2018 %	31.12.2017 %
Rechnungszins	3,21	3,68
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 2018 bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des neuen zehnjährigen und des bisherigen siebenjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf TEUR 5.422.

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von TEUR 8.750 aus der Neubewertung erfolgte zum 1. Januar 2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31. Dezember 2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 583. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierenden Zuführungsbeträge werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2018 auf TEUR 3.500.

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.

## GAG-Konzern

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



## **GAG-Konzern**

### **4.10 Verbindlichkeiten**

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

Eine Rentenverpflichtung wird mit dem Barwert ausgewiesen.

### **4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

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

### **4.12 Treuhandverbindlichkeiten**

Die vermerkten Treuhandverbindlichkeiten umfassen Mietkautionen.

## **5 Erläuterungen zur Konzernbilanz**

### **5.1 Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2018 wird in nachfolgendem Anlagenspiegel dargestellt:

# GAG-Konzern

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2018 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.519.655,48	171.147,34	0,00	0,00	6.690.802,82
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.283.084.708,65	75.023.694,41	5.632.262,72	158.147.498,20	3.510.623.638,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.651.907,13	33.511.097,71	0,00	40.773.930,26	157.936.935,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.243.215,89	5.329.271,97	0,51	-22.056.264,27	12.516.223,08
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	66.458,37	0,00	0,00	0,00	66.458,37
Technische Anlagen und Maschinen	12.416.642,53	2.776.026,10	0,00	702.770,56	15.895.439,19
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.728.050,70	5.452.990,92	3.284.597,05	0,00	9.896.444,57
Anlagen im Bau	229.643.662,01	64.397.782,20	0,00	-145.379.676,11	148.661.768,10
Bauvorbereitungskosten	15.297.094,63	7.457.420,60	0,00	-10.503.645,48	12.250.869,75
Geleistete Anzahlungen	30.107.248,98	15.445.324,54	0,00	-21.684.613,16	23.867.960,36
	<b>3.691.238.988,89</b>	<b>209.393.608,45</b>	<b>8.916.860,28</b>	<b>0,00</b>	<b>3.891.715.737,06</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	1.063.184,94	329.750,00	0,00	0,00	1.392.934,94
Sonstige Ausleihungen	97.503,77	0,00	6.814,25	0,00	90.689,52
Andere Finanzanlagen	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
	<b>1.192.327,48</b>	<b>329.750,00</b>	<b>6.814,25</b>	<b>0,00</b>	<b>1.515.263,23</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.698.950.971,85</b>	<b>209.894.505,79</b>	<b>8.923.674,53</b>	<b>0,00</b>	<b>3.899.921.803,11</b>

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 32.696,03.

Die Zugänge bei "Anlagen im Bau" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 1.954,93.

## GAG-Konzern

Abschreibungen kumuliert 01.01.2018 EUR	des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchun- gen EUR	Zuschreibun- gen EUR	Abschreibungen ku- muliert 31.12.2018 EUR	Buchwerte 31.12.2018 EUR	Buchwerte 31.12.2017 EUR
5.992.800,48	238.634,49	0,00	0,00	0,00	6.231.434,97	459.367,85	526.855,00
906.587.787,17	60.103.066,96	3.570.807,07	-133.697,71	0,26	962.986.349,09	2.547.637.289,45	2.376.496.921,48
18.358.682,62	2.287.782,06	0,00	141.208,63	0,00	20.787.673,31	137.149.261,79	65.293.224,51
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	12.510.591,20	29.237.584,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.458,37	66.458,37
4.970.539,53	764.641,15	0,00	0,00	0,00	5.735.180,68	10.160.258,51	7.446.103,00
5.338.146,70	2.624.781,42	3.281.596,00	0,00	0,00	4.681.332,12	5.215.112,45	2.389.904,00
22.072,15	0,00	0,00	-7.510,92	0,00	14.561,23	148.647.206,87	229.621.589,86
173.528,90	58.560,62	0,00	0,00	0,00	232.089,52	12.018.780,23	15.123.565,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.867.960,36	30.107.248,98
<b>935.456.388,95</b>	<b>65.838.832,21</b>	<b>6.852.403,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,26</b>	<b>994.442.817,83</b>	<b>2.897.272.919,23</b>	<b>2.755.782.599,94</b>
151.105,43	349.287,87	0,00	0,00	0,00	500.393,30	892.541,64	912.079,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.689,52	97.503,77
2.556,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,47	29.082,30	29.082,30
<b>153.661,90</b>	<b>349.287,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>502.949,77</b>	<b>1.012.313,46</b>	<b>1.038.665,58</b>
<b>941.602.851,33</b>	<b>66.426.754,57</b>	<b>6.852.403,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,26</b>	<b>1.001.177.202,57</b>	<b>2.898.744.600,54</b>	<b>2.757.348.120,52</b>

## GAG-Konzern

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

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

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

### 5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden TEUR 84.790 (Vorjahr: TEUR 81.927) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

### 5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 2.419 (Vorjahr: TEUR 0).

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

### 5.4 Wertpapiere

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

### 5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB Geldbeschaffungskosten (Disagio) in Höhe von TEUR 789 (Vorjahr: TEUR 729) als Unterschiedsbetrag enthalten.

### 5.6 Eigenkapital

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

	31.12.2018
	Anzahl
	Stückaktien
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.188.399
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>16.548.399</b>
Eigene Anteile	-308.307
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>16.240.092</b>

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

## GAG-Konzern

Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 28.600 Stückaktien (= 0,17% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 14.060,56 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 233.637 Aktien (= 1,41% des Grundkapitals).

Die eigenen Anteile entwickelten sich im Geschäftsjahr von EUR 305.239,00 durch Zugang frei gewordener Aktien in Höhe von EUR 28.600,00 und den Abgang durch Einzug eigener Aktien in Höhe von EUR 25.532,00 auf EUR 308.307,00 (= 308.307 Stückaktien bzw. 1,86% des Grundkapitals).

Die GAG hat im Geschäftsjahr einen Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2018 dahingehend umgesetzt, dass am 23. Oktober 2018 25.532 Stückaktien Buchstabe A eingezogen worden sind. Hierbei erfolgte eine Minderung des Grundkapitals von EUR 16.573.931,00 auf EUR 16.548.399,00. 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 25.532,00) entspricht. Die zur Kapitalherabsetzung benötigten Stücke wurden aus dem Bestand an eigenen Anteilen entnommen.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	01.01.2018 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2018 EUR
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>154.174.750,72</b>	<b>0,00</b>	<b>25.532,00</b>	<b>154.200.282,72</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	399.475.725,64	25.532,00	31.662.020,91	431.112.214,55
	<b>423.261.023,96</b>	<b>25.532,00</b>	<b>31.662.020,91</b>	<b>454.897.512,87</b>
	<b>577.435.774,68</b>	<b>25.532,00</b>	<b>31.687.552,91</b>	<b>609.097.795,59</b>

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 20.06.2018 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	11.000.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2018 (aus Jahresüberschuss lfd. Jahr)	19.500.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	14.539,44
Konsolidierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres	1.147.481,47
	<b>31.662.020,91</b>

### 5.7 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

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

## 5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung resultiert aus der Erstkonsolidierung der MGAG zum 31. Dezember 2013 nach der Neubewertungsmethode. Er setzt sich zum Bilanzstichtag zusammen aus TEUR 50.956 (Buchwert der aufgedeckten, stillen Reserven bei den Immobilien der MGAG) abzüglich TEUR 8.049 der darauf entfallenden latenten Steuern. Soweit der Unterschiedsbetrag auf die Gebäude entfällt, wird er ab 2014 gemäß DRS 4.40 f. erfolgswirksam entsprechend der Restnutzungsdauer der Gebäude über rund 40 Jahre linear aufgelöst. Der Auflösungsbetrag wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst. Im Geschäftsjahr entwickelte sich der Unterschiedsbetrag wie folgt:

Bruttobetrag 01.01.2018 EUR	Abgänge EUR	Bruttobetrag 31.12.2018 EUR	Erfolgswirksame Verrechnungen 01.01.2018 EUR	Auflösungen des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge EUR	Erfolgswirksame Verrechnungen 31.12.2018 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR	Buchwert 31.12.2017 EUR
48.417.131,22	0,00	48.417.131,22	4.092.824,19	1.416.830,41	0,00	5.509.654,60	42.907.476,62	44.324.307,03

## 5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2018 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2018 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	30.052.649,00	3.759.937,00	1.753.348,00	0,00	32.059.238,00
Pensionsrückstellungen für Vorstand	7.500.743,00	1.095.457,00	619.915,00	0,00	7.976.285,00
Pensionsrückstellungen für Teilzeitkräfte	219.934,00	17.589,00	0,00	0,00	237.523,00
	<b>37.773.326,00</b>	<b>4.872.983,00</b>	<b>2.373.263,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40.273.046,00</b>

Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 1.493 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 583 als Aufwand nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB.

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

## 5.10 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 TEUR
Ausstehende Rechnungen	8.192.908,58	7.784
Personal	3.469.884,00	3.110
Bauträgergeschäft	2.183.055,89	5.901
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.076.200,00	1.131
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	882.614,38	1.052
Übrige	3.400.038,38	4.644
	<b>19.204.701,23</b>	<b>23.620</b>

## 5.11 Verbindlichkeiten

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

	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.689.285.181,60 (1.600.722.943,70)	179.665.911,84 (102.551.393,28)	1.509.619.269,76 (1.498.171.550,42)	1.195.232.710,28 (1.296.509.872,07)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	322.647.801,74 (306.555.216,66)	12.937.074,31 (11.397.623,44)	309.710.727,43 (295.157.593,22)	242.404.035,46 (244.969.076,52)
Erhaltene Anzahlungen	97.029.997,91 (97.197.345,16)	97.029.997,91 (97.197.345,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.483.090,32 (2.720.556,74)	2.483.090,32 (2.720.556,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.421.952,09 (28.428.449,13)	34.421.952,09 (28.428.449,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	8.726.409,33 (8.685.938,01)	7.240.881,29 (7.247.513,97)	1.485.528,04 (1.438.424,04)	873.452,20 (826.348,20)
	<b>2.154.594.432,99</b> <b>(2.044.310.449,40)</b>	<b>333.778.907,76</b> <b>(249.542.881,72)</b>	<b>1.820.815.525,23</b> <b>(1.794.767.567,68)</b>	<b>1.438.510.197,94</b> <b>(1.542.305.296,79)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 1.091.036 (Vorjahr: TEUR 989.019) durch Grundpfandrechte und TEUR 531.991 (Vorjahr: TEUR 554.379) durch Bürgschaften gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 299.706 (Vorjahr: TEUR 282.698) durch Grundpfandrechte und TEUR 1.079 (Vorjahr: TEUR 1.465) durch Bürgschaften gesichert.

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

## 5.12 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 5.13 Latente Steuern

Im Konzern sind im Geschäftsjahr 2018 temporäre Differenzen vorhanden, die zu aktiven bzw. passiven latenten Steuern in folgenden Positionen führen:

<b>Aktive Latenzen</b>	<b>31.12.2018 EUR</b>
Anlagevermögen	93.842.590,33
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.427.414,09
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.291.120,20
Sonstige Rückstellungen	275.523,97
Verbindlichkeiten	49.771,90
	<b><u>99.886.420,49</u></b>

  

<b>Passive Latenzen</b>	<b>31.12.2018 EUR</b>
Anlagevermögen	36.045.963,60
Sonderposten mit Rücklagenanteil	36.144.800,56
	<b><u>72.190.764,16</u></b>

Saldiert besteht ein Aktivüberhang in Höhe von TEUR 27.696 zuzüglich aktiver latenter Steuern auf Verlust-vorträge. Im Konzernabschluss werden keine latenten Steuern angesetzt (siehe hierzu die weiteren Erläuterungen unter Textziffer 4.5).

## 5.14 Haftungsverhältnisse

Die GAG, die Grubo und die GPE haben zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen bei Grundstücksangeboten gegenüber der Stadt Köln Avalkredite über insgesamt TEUR 5.866 (Vorjahr: TEUR 3.740) aufgenommen. Die GAG und die Grubo haben für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 820 (Vorjahr: TEUR 7.695) aufgenommen. Erfahrungsbedingt ist mit Leistungsstörungen und daraus folgenden Inanspruchnahmen nicht zu rechnen.

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

### 6.1 Andere aktivierte Eigenleistungen

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



## 6.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2018 EUR	2017 TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9.622.163,03	11.867
Erträge aus Versicherungserstattungen	6.826.733,49	6.508
Erträge aus Abgrenzung Betrauungsakt Chorweiler	4.942.056,00	0
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	4.880.029,33	3.683

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 96 Wohnungen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Erträge in Höhe von TEUR 8.164 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten in Höhe von TEUR 467 gegenüber.

Weiterhin fallen im Geschäftsjahr TEUR 1.417 (Vorjahr: TEUR 1.023) Erträge aus der Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung an.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 569 (Vorjahr: TEUR 712). Im Wesentlichen setzen sich diese aus Versicherungserstattungen für Schäden aus Vorjahren und Lieferantenrückvergütungen für Vorjahre zusammen.

## 6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von TEUR 245 (Vorjahr: TEUR 1.147) enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Restbuchwerte von Abriss-objekten sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

## 6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2018 EUR	2017 TEUR
Sonstige Dienstleistungen (Beratung, EDV)	7.841.275,33	5.794
Verwaltungsaufwendungen	4.263.957,36	3.543
Vertriebsaufwendungen	2.435.398,36	2.550
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	2.370.227,04	1.664
Miet- und Leasingaufwendungen	2.070.715,86	2.351
Übrige betriebliche Aufwendungen	1.553.167,16	2.771
	<b>20.534.741,11</b>	<b>18.674</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 104).

## GAG-Konzern

### 6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.741 (Vorjahr: TEUR 1.718) enthalten.

### 6.6 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand betrifft mit TEUR 3.491 Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag, mit TEUR 1.315 Gewerbeertragsteuer für das laufende Geschäftsjahr sowie mit TEUR 879 erstattete Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer früherer Jahre.

### 6.7 Sonstige Steuern

In den sonstigen Steuern sind TEUR 2.228 Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre als außergewöhnliche Erträge enthalten.

### 6.8 Latente Steuern

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

	EUR
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	49.095.698,71
Steuersatz des Unternehmens	32,4%
<b>Erwarteter Ertragsteueraufwand</b>	<b>15.907.006,38</b>
Gewerbesteuerliche Modifikationen	-2.562.312,26
Hinzurechnung nicht abzugsfähiger Betriebsausgaben	34.485,87
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen	-3.617.487,47
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	-4.372.118,26
Periodenfremde tatsächliche Steuern	-878.808,28
Sonstige Steuereffekte	-583.855,16
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>3.926.910,82</b>

## 7 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

## 8 Sonstige Angaben

### 8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Der GAG-Konzern hat das günstige Zinsniveau für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben für Forward-Zinssicherungen genutzt (klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen). Zum 31. Dezember 2018 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen auf TEUR 194.606.

Darüber hinaus wurden Darlehenskontingente abgeschlossen, welche von der GAG und/oder der Grubo noch in Höhe von TEUR 125.570 teils bis 2022 genutzt werden. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristdarlehen resultieren können.

### 8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich bis zur Fertigstellung vertragliche Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 178.043 (Vorjahr: TEUR 147.752). Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und/oder noch aufzunehmende langfristige Kredite und den operativen Cashflow gedeckt.

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

Aus Leasingverträgen (Pkw, Betriebs- und Geschäftsausstattung) und Mietverträgen (Verwaltungsgebäude) bestehen Zahlungsverpflichtungen mit folgenden Fälligkeiten:

	TEUR
fällig innerhalb eines Jahres (2019)	621
fällig zwischen 1 und 5 Jahren (2020–2023)	1.641
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2024)	1.320
	<b>3.582</b>

### 8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

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

### 8.4 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	2018 Anzahl	2017 Anzahl
Kaufmännische und technische Angestellte	448	427
Gewerbliche Arbeitnehmer	101	101
	<b>549</b>	<b>528</b>

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 76 (Vorjahr: 79) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 18 Auszubildende beschäftigt.

## 8.5 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die mitarbeiterbeschäftigenden Konzerngesellschaften sind Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird hierauf ein Zusatzbetrag in Höhe von 3,2% erhoben. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 24.153 (Vorjahr: TEUR 22.511). Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden. Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

## 8.6 Angaben zu Organbezügen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	2018 EUR	2017 EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	672.581,00	668.341,00
Gesamtbezüge der früheren Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen	717.731,00	658.373,00
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	98.173,75	73.052,74

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes:

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

	Uwe Eichner	Kathrin Möller	Summe
	Vorstandsvorsitzender	Vorstandsmitglied	
	EUR	EUR	EUR
Fixes Jahresgehalt	270.156,00	230.800,00	500.956,00
Sonstige Nebenleistungen (geldwerter Vorteil u. a.)	15.540,00	14.630,00	30.170,00
<b>Summe fixe Anteile</b>	<b>285.696,00</b>	<b>245.430,00</b>	<b>531.126,00</b>
Einjährige variable Tantieme	54.387,00	47.900,00	102.287,00
Mehrjährige variable Tantieme (einschließlich Abschläge)	33.812,00	41.047,00	74.859,00
<b>Summe variable Anteile</b>	<b>88.199,00</b>	<b>88.947,00</b>	<b>177.146,00</b>
Kürzung auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten*	-11.691,00	-24.000,00	-35.691,00
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>362.204,00</b>	<b>310.377,00</b>	<b>672.581,00</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 17.691,00 und für Frau Möller in Höhe von EUR 30.000,00.

## GAG-Konzern

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 18 Monaten. Nimmt der Vorstand eine vergütete Neubeschäftigung in einem laufenden Monat auf, so verringert sich die Höhe des letzten Übergangsgelds verhältnismäßig.

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

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

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

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

## **GAG-Konzern**

Die für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen gewährten Vergütungen betreffen mit TEUR 620 feste Jahresbezüge und mit TEUR 98 sonstige Bestandteile. Darüber hinaus wurden Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 8.439 (Vorjahr: TEUR 7.838) gebildet.

## GAG-Konzern

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

		2018 EUR	2017 EUR
Jochen Ott	Vorsitzender	12.000,00	7.750,00
Kirsten Jahn	1. stellv. Vorsitzende	10.263,75	7.586,24
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	9.000,00	6.875,00
Dr. Eva Bürgermeister		4.750,00	3.500,00
Michael Frenzel		5.950,00	4.760,00
Ursula Gärtner		5.250,00	4.250,00
Markus Greitemann	ab dem 05.07.2018	2.987,50	0,00
Franz-Josef Höing	bis zum 31.10.2017	0,00	2.750,00
Niklas Kienitz		9.222,50	6.247,50
Harald Knopp		4.750,00	3.750,00
Karina Köbник		5.500,00	4.500,00
Antonio Mossuto		4.500,00	4.250,00
Dr. Franz-Georg Rips		7.250,00	5.500,00
Brigitte Scholz	bis zum 05.07.2018	2.750,00	1.084,00
Andreas Schubring		4.750,00	3.750,00
Michael Weisenstein		4.500,00	3.000,00
Thomas Welter		4.750,00	3.500,00
		<b>98.173,75</b>	<b>73.052,74</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 2.500,00 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.

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

Martina Richter	
Darlehen per 31.12.2018	EUR 2.556,18
Ursprungsbetrag	EUR 12.782,30
Zinslos	
Tilgung pro Monat	EUR 42,61
Laufzeit bis Dezember 2023	

### 8.7 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Gesamthonorar setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 EUR	2017 TEUR
<b>Honorar für</b>		
die Abschlussprüfungsleistungen	280.252,00	283
andere Bestätigungsleistungen	19.328,00	20

## GAG-Konzern

sonstige Leistungen	26.964,00	21
	<b>326.544,00</b>	<b>324</b>

### 8.8 Nachtragsbericht

Es wurde Anfang 2019 eine neue Modernisierungsstrategie für die Wohnungen der GPE in Köln-Chorweiler beschlossen. Danach werden die baulichen Maßnahmen hier deutlich ausgeweitet, so dass es auch zu aktivierungsfähigen Maßnahmen kommt. Möglich wurde dies durch eine neue Richtlinie des Landes NRW zur Förderung der Modernisierung. Die Umsetzung der geänderten Strategie beginnt in 2019.

### 8.9 Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens

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

	2018 EUR	2017 TEUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.117.290,00	8.133
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	12.000.000,00	11.000
Gewinnvortrag	404.230,09	595
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>20.521.520,09</b>	<b>19.728</b>



# GAG-Konzern

## 8.10 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Mitglied des Landtages

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

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

Dr. Eva Bürgermeister  
Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum

Michael Frenzel  
PR-Berater eco-Verband der Internetwirtschaft e. V.

Ursula Gärtner  
Rentnerin

Markus Greitemann  
Beigeordneter der Stadt Köln für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

seit dem  
05.07.2018

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

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

Harald Knopp  
Bauingenieur/Projektleiter Instandhaltung bei der GAG Immobilien AG

Antonio Mossuto  
Projektleiter Instandhaltung bei der GAG Immobilien AG

Dr. Franz-Georg Rips  
Rechtsanwalt, selbstständig

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

bis zum  
05.07.2018

Andreas Schubring  
Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

Michael Weisenstein

Geschäftsführer der Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Köln

Thomas Welter  
Immobilienunternehmer, selbstständig

### 8.11 Mitglieder des Vorstandes

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

Kathrin Möller  
Dipl.-Ingenieurin  
Architektin  
Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnbau GmbH, München  
Mitglied im Aufsichtsrat modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln (seit  
04.07.2018)

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

Die Stadtsparkasse 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.

## GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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).

## GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die Stadt Köln, Köln/ Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG am 20. Juni 2000 die Schwelle von 75% der Stimmrechte an der Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Wohnungsbau (heute: GAG Immobilien AG) überschritten hat und nunmehr 84,67 % (entspricht 152.410 Stimmrechten) beträgt. Davon hält die Stadt Köln unmittelbar 78,90 % der Stimmrechtsanteile (entspricht 142.013 Stimmrechten). Folgende 5,78 % Stimmrechtsanteile (entspricht 10.397 Stimmrechten) werden der Stadt Köln gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr.1, Abs.3 WpHG zugerechnet:

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

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

## GAG-Konzern

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 Köln-Bonn. Am 30. Dezember 2009 wurden die von der Sparkasse KölnBonn unmittelbar gehaltenen Aktien auf die SKB Kapitalbeteiligungsgesellschaft KölnBonn mbH übertragen. (Veröffentlicht am 10. Februar 2010.)

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

Die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22 in 50933 Köln, Deutschland teilt gemäß § 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) 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, K 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:

## GAG-Konzern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Köln, den 26. Februar 2019

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.

Dementsprechend erklären wir gemäß §§ 297 Abs. 2 und 315 Abs. 1 HGB:

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für den Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GAG Konzerns vermittelt und im Konzern-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 des GAG Konzerns beschrieben sind.“

Köln, im März 2019

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die GAG Immobilien AG, Köln

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Konzernabschluss der GAG Immobilien AG, Köln, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Ver-

## GAG-Konzern

antwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den



## GAG-Konzern

deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können.  
Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

## GAG-Konzern

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zu Grunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

## GAG-Konzern

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 26. Februar 2019

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer

### Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 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 des Aufsichtsrats und der Geschäftsordnung des Vorstands 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 auf Grundlage der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates entschieden. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben im Aufsichtsratsplenum jeweils regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtet.

## **GAG-Konzern**

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

Der Aufsichtsrat befasste sich unter anderem mit dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der GAG Immobilien AG sowie der einzelnen Konzerngesellschaften. Die Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfer wurden eingehend erörtert. Zudem wurde über Tagesordnung der Hauptversammlung und den Bericht an die Hauptversammlung 2018 Beschluss gefasst. Die Entsprechenserklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Stadt Köln wurde ebenfalls verabschiedet. Weiterhin befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit der Beschlussfassung über die Wirtschaftspläne 2019- 2023.

### **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 im abgelaufenen Geschäftsjahr regelmäßig. Die Vorsitzenden der Ausschüsse berichteten dem Aufsichtsrat zeitnah nach den Sitzungen über die Ergebnisse und erläuterten die für die Aufsichtsratssitzungen vorbereiteten Beschlüsse ausführlich.

### **Jahres- und Konzernabschluss 2018**

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2018 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2018 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.

Zwischen dem Abschlussprüfer und dem Aufsichtsrat waren Prüfungsschwerpunkte festgelegt worden, über die im Aufsichtsrat berichtet wurde.

Jahres- und Konzernabschluss nebst den 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 zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des

## GAG-Konzern

Konzerns abgegeben und den Mitgliedern des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden.

Der Aufsichtsrat nahm die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers zur Kenntnis und stimmte den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Finanz- und Prüfungsausschuss und nach eigener Prüfung durch den Aufsichtsrat waren zum Jahresabschluss, Konzernabschluss, Lagebericht und Konzernlagebericht keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat deshalb den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2018 und den Konzernabschluss 2018 gebilligt. Der Jahresabschluss 2018 ist damit gemäß § 172 Satz 1 AktG festgestellt. 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 zu 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 der vorbereitenden Sitzung 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 Markus Greitemann wurde anstelle von Frau Brigitte Scholz gemäß Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 05.07.2018 auf Grundlage von § 11 Abs. 1 der Satzung der GAG 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, den 25. März 2019

## GAG-Konzern

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)