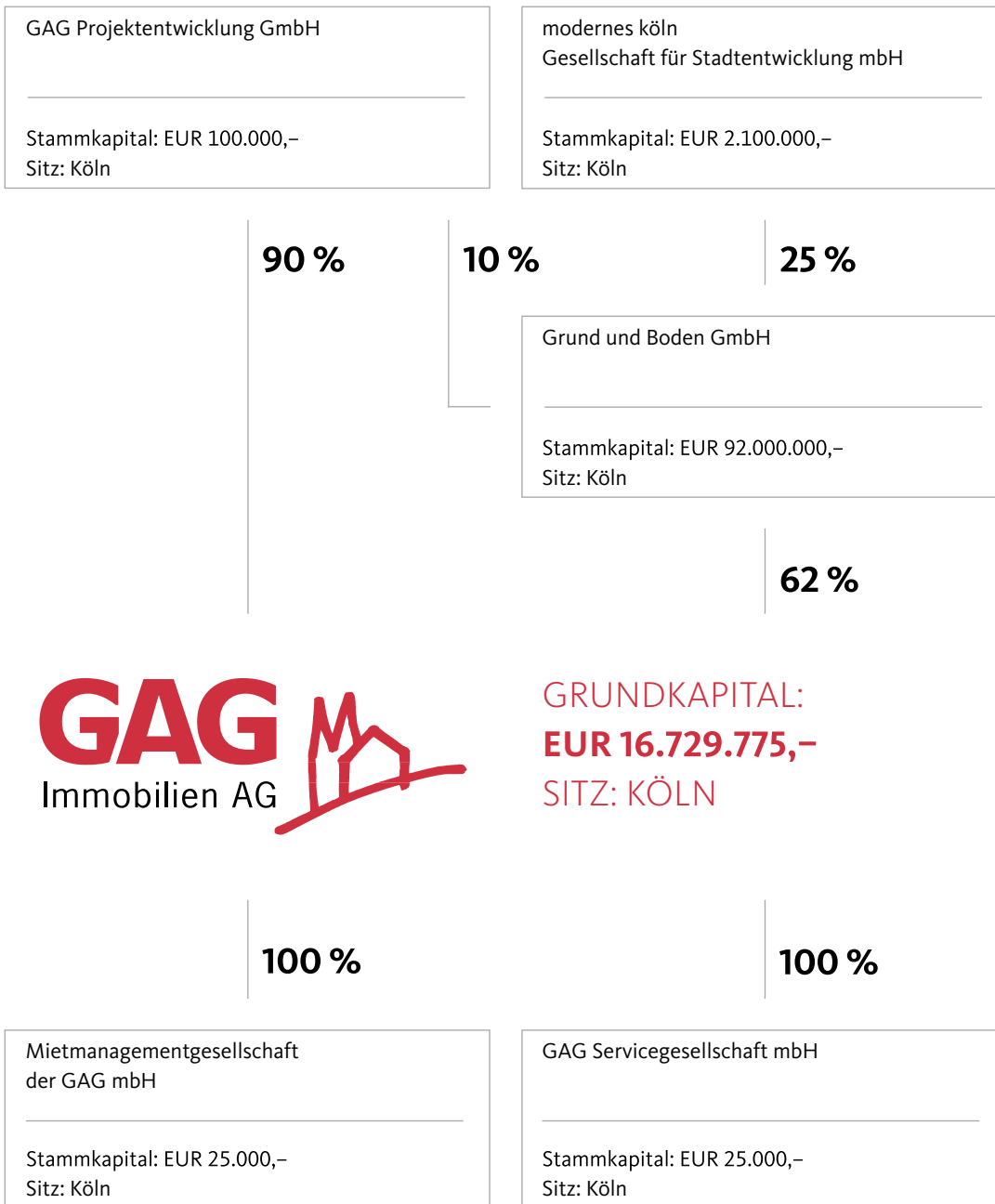


# Aufbruch in die Zukunft.



# Die Struktur des GAG-Konzerns



# Kennzahlen

Kennzahlen des Konzerns		2016	2015	+/- in %
Ergebnis und Rentabilität				
Umsatz	TEUR	319.398	308.491	3,54
EBITDA	TEUR	160.303	128.876	24,39
EBIT	TEUR	102.960	73.251	40,56
Konzernergebnis vor Steuern	TEUR	65.580	36.741	78,49
Konzernergebnis	TEUR	61.734	35.278	74,99
EBITDA-Marge	%	50,19	41,78	20,14
EBIT-Marge	%	32,24	23,74	35,76
Eigenkapitalrendite vor Steuern	%	9,91	6,02	64,62
Eigenkapitalrendite	%	9,33	5,78	61,42
Zinsdeckung	%	17,08	17,45	-2,12
Vermögens- und Finanzlage				
Eigenkapital	TEUR	661.768	610.013	8,48
Bilanzsumme	TEUR	2.721.412	2.616.921	3,99
Eigenkapitalquote	%	24,32	23,31	4,33
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR	132.396	115.269	14,86
Free Cashflow	TEUR	-17.415	-16.235	7,27
Immobilienbewirtschaftung				
Wohnungen	Anzahl	43.530	42.557	2,29
Gewerbe	Anzahl	679	646	5,11
Wohn-/Nutzfläche	T m²	2.984	2.918	2,26
mtl. Sollmiete	EUR/m²	6,47	6,28	3,03
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m²	18,27	17,10	6,84
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m²	2,30	1,99	15,58
Bestandsverkäufe (inkl. „Mieter werden Eigentümer“)				
verkaufte Einheiten	Anzahl	540	116	365,52
Wohnfläche	m²	39.502	7.771	408,33
Erlöse	TEUR	41.448	11.844	249,95
Erlöse	EUR/m²	1.049	1.524	-31,17
Bauträgergeschäft				
verkaufte Einheiten	Anzahl	42	39	7,69
Erlöse	TEUR	9.570	10.424	-8,19
Investitionen				
Neubau	TEUR	103.904	107.330	-3,19
Modernisierung	TEUR	35.154	26.525	32,53
Ankauf	TEUR	51.877	8.602	503,08
Sonstiges	TEUR	580	474	22,36
Fertigstellungen**/Bestandsübergänge*				
*Neubau	Anzahl	352	389	-9,51
**Modernisierung	Anzahl	429	234	83,33
Mitarbeiter				
Gesamt	Anzahl	538	507	6,11

# Erfolgreich in 2016



61,7 Mio. EUR Konzernergebnis



9,33 % Eigenkapitalrendite



191,5 Mio. EUR Investitionen



160,3 Mio. EUR EBITDA



661,8 Mio. EUR Eigenkapital



43.530 Wohnungen



# Inhalt

**04**

Grußwort des Vorstands

**06**

Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

**08**

Aufbruch in die Zukunft

**08** Neue Perspektiven – Chorweiler.

**16** Neue Energie – Veedel Energie.

**24** Neue Wohnungen – Neubau und Modernisierung.

**32** Neue Arbeitswelt – Die neue GAG-Hauptverwaltung.

**38** Neue Vielfalt – Soziales Engagement.

**46**

Zahlen und Fakten 2016

**55**

GAG-Konzern

**56** Konzernlagebericht

**80** Konzernabschluss

**86** Konzernanhang

**112**

GAG Immobilien AG

**114** Lagebericht GAG AG

**132** Jahresabschluss GAG AG

**136** Anhang GAG AG

**160** Bericht des Aufsichtsrats

**168**

Kooperationspartner der GAG

# Unser Jahr 2016

Egal, ob Baustellen, Nachbarschaftsfeste oder Preisverleihungen: Wir waren das ganze Jahr über an vielen Stellen aktiv und erfolgreich.



**17.06.** Vorstellung „Kunst am Bauzaun“ an der Baustelle zur neuen Hauptverwaltung

**18.06.** GAG als Hauptsponsor beim siebten Kölner KinderSportFest

**30.06.** Fertigstellung weitere Bauabschnitte Waldbadviertel in Ostheim

**01.07.** Hauptversammlung

**04.08.** Landes-Bauminister Michael Groschek besucht GAG-Quartier Grüner Weg

**24.08.** GAG wird offiziell Eigentümerin der ehemals zwangsverwalteten Wohnungen in Chorweiler

**24.08.** GAG-Mieterjubiläum auf Gut Leidenhausen

**30.08.** Auszeichnung 1. Platz „Viertel vor Grün“



**31.08.** Fertigstellung Neubauprojekt Meschenich

**01.09.** Baubeginn Holsteinstraße in Mülheim

**01.09.** Grundsteinlegung „Inklusiv Wohnen“ auf dem Sürther Feld

**24.09.** Finale GAG-Hammerspiele im Kalker Bürgerpark



**25.02.** immobilienmanager Award für Compliance-Kampagne der GAG



**03.03.** Christo-Ausstellung in der Kulturkirche Ost

**31.03.** Fertigstellung Neubau-projekt Heinrich-Hoerle-Straße

**01.04.** Baubeginn auf dem Clouth-Gelände in Nippes

**01.04.** Start des Mieterstrom-Projekts Veedel Energie

**29.04.** Antrag auf Widerruf der Einbeziehung der GAG-Vorzugsaktien in den Primärmarkt des Freiverkehrs der Börse Düsseldorf

**02.05.** Unterzeichnung Kaufvertrag Chorweiler

**24.05.** Grundsteinlegung „Soziale Vielfalt“ im Waldbadviertel



**21.10.** Beginn der Kampagne KÖLN. BESTE!

**24.10.** Beteiligung an der landesweiten Aktions-woche „Riegel vor“ von Polizei und Landesinnen-ministerium

**01.11.** Baubeginn neue GAG-Hauptverwaltung

**04.11.** Eröffnung integrativer GartenClub in Niehl

**01.12.** Rückzug der GAG-Aktie von der Börse

**20.12.** Landes-Umweltminister Johannes Remmel zeichnet GAG-Projekt Veedel Energie aus



**31.12.** GAG trennt sich von 596 Wohnungen in Wesseling

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freundinnen und Freunde der GAG,

Aufbruchsstimmung hat uns an vielen Stellen im Unternehmen erfasst, Aufbruchsstimmung haben wir an vielen Stellen in der Stadt verbreitet, Aufbruchsstimmung war der rote Faden, der sich durch unser Handeln im abgelaufenen Geschäftsjahr gezogen hat. „Aufbruch in die Zukunft“ – mit dem Titel unseres aktuellen Geschäftsberichts zeigen wir deutlich und selbstbewusst, dass wir uns mit den Fragen von heute beschäftigt und Antworten gefunden haben, die auch morgen noch gültig sind.

Mit der Ankündigung einer Milliarden-Investition bis 2021 in Neubau und Modernisierung haben wir im vergangenen Jahr einen Aufbruch beim Wohnungsbau und weitere Impulse für den Kölner Wohnungsmarkt eingeleitet. Annähernd 800 Wohnungen, die wir in 2016 neu errichtet oder nach Modernisierung fertiggestellt haben, sind sichtbarer Ausdruck dieses Aufbruchs, mit dem wir unseren Beitrag zur Schaffung von neuem, zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum in dieser Stadt geleistet haben.

Mit dem Erwerb von 1.198 vormals zwangsverwalteten Wohnungen in Chorweiler haben wir ein ganzes Quartier in Aufbruchsstimmung versetzt. Dabei wird die positive Entwicklung nicht allein durch den Abbau des Instandhaltungsrückstandes gespeist. Neben Wohnungen in einem vernünftigen Wohnumfeld soll sich auch die soziale Situation im Quartier positiv entwickeln. Dafür engagieren wir uns ebenfalls in besonderem Maße. Den Aufbruch im Bestand verknüpfen wir mit der Hoffnung der Menschen, ihre Lebenssituation – mit Unterstützung, aber eigenverantwortlich – anzugehen und zu verbessern.

Einen Aufbruch in ganz neue Gefilde haben wir mit unserem Projekt Veedel Energie, dem Mieterstrom der GAG, gestartet. Mit dieser klimafreundlichen Energieversorgung gelangt deutlich weniger CO<sub>2</sub> in die Umwelt, wir bieten unseren Mieterinnen und Mietern eine sinnvolle und preiswerte Alternative bei der Stromlieferung und erschließen für uns neue Geschäftsfelder. Ein Weg also, der für alle Seiten Vorteile bringt und den wir in den kommenden Jahren konsequent in einer eigenen Servicegesellschaft weiter beschreiten werden.

Den notwendigen Schub, einen Aufbruch zu erzeugen, und den langen Atem, eine Aufbruchsstimmung langfristig zu halten, beziehen wir aus unserem wirtschaftlichen Handeln. Denn, das hat das vergangene Jahr gezeigt, unser Handeln war nicht nur geprägt von einem hohen Grad an Engagement auf verschiedenen Ebenen, sondern auch von hervorragenden wirtschaftlichen Zahlen. Mit nahezu 44.000 Wohnungen zum Jahresende war der Bestand der GAG Immobilien AG noch nie so umfangreich. Erneut haben wir unseren Umsatz gesteigert, und zwar auf rund 320 Millionen Euro. Bei den schon im Vorjahr hohen Investitionen haben wir wie angekündigt weiter zugelegt – auf mehr als 190 Millionen Euro. Und die Summe aller Aufwendungen und Erträge hat zu dem außergewöhnlichen Konzernergebnis von mehr als 61 Millionen Euro geführt.

Diese gute Arbeit und die guten Ergebnisse versetzen uns auch weiterhin in die Lage, Aufbruchsstimmung zu erzeugen und den Aufbruch in die Zukunft erfolgreich zu gestalten.

### Mit freundlichen Grüßen



Uwe Eichner



Kathrin Möller







### Der Aufsichtsrat der GAG

per 31.12.2016

Jochen Ott  
Kirsten Jahn  
Martina Richter  
Dr. Eva Bürgermeister  
Michael Frenzel  
Ursula Gärtner  
Franz-Josef Höing  
Niklas Kienitz  
Harald Knopp  
Karina Köbник  
Antonio Mossuto  
Dr. Franz-Georg Rips  
Andreas Schubring  
Michael Weisenstein  
Thomas Welter



## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freundinnen und Freunde der GAG,

Gemeinschaft macht stark, und gemeinschaftliches Handeln kann große Dinge bewirken. Das hat die GAG im vergangenen Jahr eindrucksvoll bewiesen, indem sie gemeinsam mit der Stadt Köln die Voraussetzungen für ein nachhaltiges und erfolgreiches Engagement in Chorweiler geschaffen hat. Mit der Übernahme der ehemals zwangsverwalteten Wohnungen hat Kölns größte Vermieterin einen Aufschwung für das Quartier bewirkt. Ein Aufschwung, der sicherlich erst nach und nach spürbar wird, der aber schon bald allen zugutekommt: den Mieterinnen und Mietern, dem Stadtteil und damit auch der Stadt Köln. Mit der Instandsetzung der Wohnungen und den begleitenden Maßnahmen durch das Sozialmanagement der GAG ist dieses Engagement ein Aufbruch in die Zukunft für die Menschen vor Ort.

Aber auch an vielen anderen Stellen in der Stadt hat die GAG im vergangenen Jahr wieder gezeigt, zu welchen Leistungen sie fähig ist. Die Zahl von nahezu 800 fertiggestellten Wohnungen aus Neubau und Modernisierung sind ein positives Signal auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie dem hiesigen. Und auch weiterhin wird die GAG alles daran setzen, mit ähnlich hohen Zahlen ihren Beitrag dafür zu

leisten, den Menschen in dieser Stadt ein gutes und bezahlbares Zuhause zu bieten. Die in 2016 fertiggestellten Wohnungen sind auch auf diesem Gebiet das Signal für einen nachhaltigen Aufbruch in die Zukunft.

Diese Zukunft lebenswert zu gestalten, ist eine große Herausforderung für die Stadt und die Stadtgesellschaft. Aber mit der GAG hat die Stadt Köln eine starke Partnerin an ihrer Seite, um Herausforderungen erfolgreich anzugehen und die Zukunft positiv zu gestalten. Das zeigt das vielfältige Engagement des Unternehmens in den Quartieren, über die Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnungen hinaus. Das ist vor allem auf die vielfältigen Aktivitäten des Sozialmanagements der GAG zurückzuführen. Durch die soziale Arbeit für und mit den Mieterinnen und Mietern und in Kooperation mit zahlreichen Akteuren in der ganzen Stadt wird so eine stabile Grundlage für das Zusammenleben der Menschen in den Siedlungen und Quartieren geschaffen. Nicht als Selbstzweck, sondern als fester Bestandteil der Unternehmensstrategie, nach der durch das soziale Engagement auch ein Mehrwert erzielt wird. Annähernd 100.000 Menschen leben bereits in

Siedlungen und Quartieren der GAG, und in Zukunft wird noch eine ganze Reihe dazukommen. Damit wird die GAG auch im 21. Jahrhundert ihrem Gründungsgedanken mehr als gerecht.

Und es ist die Verantwortung für eine gesunde wirtschaftliche Basis, von der aus sich zukünftige Aufgaben angehen und eine Aufbruchsstimmung erzeugen lassen. Auch dieser Verantwortung ist die GAG im vergangenen Jahr wieder einmal gerecht geworden und hat ein hervorragendes Ergebnis erzielt. Nachhaltiges Wirtschaften, solide Bestandshaltung und eine behutsame Quartiersentwicklung – das sind die Grundpfeiler, auf denen die GAG auch weiterhin ihre Arbeit aufbaut, um ihrer Verantwortung gerecht zu werden. Als Partnerin der Stadt und der Menschen, die hier leben, als Motor und Mitgestalterin einer positiven Zukunft.

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)



# Neue Perspektiven.

Mit der Übernahme der ehemals zwangsverwalteten Wohnungen in Chorweiler Mitte verbessern wir die Wohn- und Lebenssituation für die Mieterinnen und Mieter sowie für die Menschen im Quartier.







**1.198**

Wohnungen hat die GAG Immobilien AG  
zum 24.8.2016 offiziell übernommen.

**11**

Jahre lang standen diese Wohnungen  
unter Zwangsverwaltung.





- 1 Auf den Weg zum ersten Nachbarschaftsfest machten sich viele kleine und große Gäste.
- 2 Angebote für Kinder und Jugendliche gehören zum Konzept – nicht nur bei Feiern und Festen.
- 3 Ein lebenswertes Quartier soll Chorweiler Mitte wieder werden.
- 4 Optimistisch in die Zukunft blicken (v.l.) Carolin Schäffer (Leiterin Quartierszentrum Chorweiler), Sabine Klein (Leiterin Sozialteam) und Uwe Eichner (GAG-Vorstandsvorsitzender).

### Aufbruch für einen ganzen Stadtteil

Chorweiler, der Stadtteil im Kölner Norden, ist fast schon seit seiner Entstehung ein Synonym für ein Quartier mit vielen nachteiligen Eigenschaften. Dabei treffen irrationale Vorurteile auf sehr konkrete Probleme und vermischen sich zu einer diffusen Einschätzung, die dem Stadtteil meistens nicht gerecht wird und ihm noch weniger weiterhilft. Chorweiler war für uns eines der wichtigsten Handlungsfelder im vergangenen Jahr. Die Übernahme von 1.198 ehemals zwangsverwalteten Wohnungen an der Florenzer Straße, der Stockholmer Allee, der Göteborgstraße und der Osloer Straße war ein regional und überregional viel beachtetes Thema. Bei unserem Engagement haben wir uns auf die Fahne geschrieben, einen vorurteilsfreien Blick auf den Stadtteil zu werfen, um ihn langfristig auch für unsere dort bereits vorhandenen Bestände voranzubringen. Einen Aufbruch in die Zukunft, das wollen wir dort schaffen.

Dabei liegen die ersten Überlegungen für dieses Engagement schon viel länger zurück. Bereits 2005 wurden die Wohnungen der insolventen früheren Eigentümerin unter Zwangsverwaltung gestellt. 2007 scheiterte ein Verkaufsversuch, und 2010 haben wir erste Gespräche für eine mögliche Übernahme dieser Bestände geführt. Lange Zeit ließen sich diese Pläne aber nicht realisieren, da wir alleine nicht in der Lage gewesen wären, die Übernahme sowie eine anschließende Bewirtschaftung und Instandsetzung wirtschaftlich zu tragen. Geeignete Partner, die dieses Vorhaben unterstützt und begleitet hätten, waren nicht vorhanden. 2013 verhinderte die Stadt Köln kurz vor dem festgesetzten Termin mit einer einstweiligen Verfügung die Zwangsversteigerung. Die Stadt befürchtete nicht zu Unrecht, dass der Einstieg eines weiteren Finanzinvestors den ohnehin schwierigen Zustand des Quartiers noch weiter verschlechtert hätte.

**6,6**

Kilometer lang sind die Versorgungsschächte, in denen Wasser- und Abwasserleitungen erneuert werden.

**4.000**

Rauchwarnmelder werden in allen Wohnungen installiert.








Mit dem so genannten Betrauungsakt, den der Rat der Stadt Köln im Juni 2015 verabschiedet hat, wurden dann aber zwei Jahre später die notwendigen wirtschaftlichen Voraussetzungen geschaffen, damit wir die Übernahme der Wohnungen realisieren konnten. Inhalt des Betrauungsaktes sind finanzielle Leistungen (Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse – DAWI), die wir als Gegenleistung für unsere Arbeit an den und rund um die Gebäude sowie zur Herstellung eines ausgewogenen Miteinanders erhalten. Die Mittel für die DAWI-Leistungen und die Mittel für weitere flankierende soziale Maßnahmen im Quartier Chorweiler – rund 32 Millionen Euro, verteilt auf zehn Jahre – haben wir von der Stadt Köln erhalten. Nachdem im Juni 2015 auch der

Aufsichtsrat der GAG den Übernahmeplänen zugestimmt hatte, begannen die langwierigen Verhandlungen mit den im Grundbuch eingetragenen Gläubigern. Verhandlungen, die kurz vor dem Scheitern standen, denn im September 2015 ließ der Insolvenzverwalter der früheren Eigentümerin die einstweilige Verfügung gegen die Zwangsversteigerung wieder aufheben. Erst die Einigung mit dem Zwangsverwalter und der früheren Eigentümerin Ende 2015 machte den Weg frei für einen so genannten freihändigen Erwerb der Bestände, ohne Zwangsversteigerung.

Dennoch dauerte es noch mehrere Monate, bis alle notwendigen Details des Kaufvertrages ausgehandelt und geklärt waren.

 1 Neugierig und begeistert nehmen Kinder wie Joline an den Mitmachkunstprojekten im Quartier teil.





» Ich finde es toll, dass ich hier malen und lustige Dinge machen kann. Das hatten wir früher nicht. «

Joline, Mieterkind aus der Stockholmer Allee



Brandmelder werden repariert oder nachgerüstet.

Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages im Mai 2016 war schließlich die größte Hürde genommen. Aber erst mit der Eintragung ins Grundbuch im August 2016 wurden wir offiziell Eigentümerin der Bestände und damit handlungsfähig, was die ordentliche Bewirtschaftung und den Start der begleitenden sozialen Maßnahmen betrifft.

Beide Aspekte, die Verbesserung des technischen Zustands der Gebäude und Wohnanlagen einerseits und die Unterstützung der Menschen bei der Bewältigung ihrer Probleme andererseits, stehen seitdem im Mittelpunkt unseres Engagements in Chorweiler. Dazu haben wir vor Ort ein neues Quartierszentrum eingerichtet, in dem sich unsere Mitarbeiterinnen und

Mitarbeiter um die Menschen und ihre Fragen kümmern. Elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind dort für die Bewirtschaftung und Technik sowie für alle Fragen rund um Mietverträge und das Wohnen allgemein zuständig. Fünf Sozialarbeiterinnen und zwei Streetworker kümmern sich um Nachbarschaften, Kinder- und Jugendarbeit, Angebote für die Mieterinnen und Mieter sowie individuelle Probleme der Menschen, damit diese in die Lage versetzt werden, ihre Lebenssituation verbessern zu können. Eine Vermieterin mit Gesicht, die sich kümmert, die vor Ort präsent und ansprechbar ist, das alleine ist schon für die Menschen im Chorweiler Zentrum eine deutliche Verbesserung.

Ein erster Schritt war die Erarbeitung eines detaillierten Zeitplans. Auf Basis der umfangreichen Untersuchungen wurde ein Maßnahmenkatalog für die Instandsetzung der Häuser und Wohnungen erstellt. Denn zu tun gibt es eine Menge: umfangreiche Arbeiten in den Treppenhäusern und Fluren, an den Aufzugsanlagen, der Haus- und Sicherheitstechnik sowie den Heizungs- und Sanitärinstallationen. In den Wohnungen wird es u. a. zu Arbeiten in den Bädern kommen. Da wir als Eigentümerin mit dem Tag des Übergangs für die Einhaltung der



Sicherheits- und Brandschutzvorschriften verantwortlich sind, stehen diese Arbeiten in den Allgemeinbereichen ganz oben auf der Liste. Rund 360 Brandmelder werden repariert oder nachgerüstet, ca. 130 Feuerschutztüren werden erneuert, und rund 1.000 Sicherheitsleuchten und Notausgangsschilder müssen kontrolliert und vielfach ausgetauscht werden. Schließlich muss die Sicherheitsstromversorgung überprüft und funktionstüchtig gemacht werden. Ebenfalls zügig haben erste Arbeiten begonnen, um das Umfeld der Häuser in einen ansprechenderen Zustand zu versetzen, wobei u. a. auch die Beleuchtung überarbeitet wird. Parallel dazu beginnen

wir schon in 2017 mit den Arbeiten in den Wohnbereichen. Dann werden Bäder saniert und die Wasser- und Abwasserleitungen in den insgesamt rund 6,6 Kilometer langen Versorgungsschächten erneuert. Die Elektroinstallation wird überprüft, Schäden an Fassaden, Balkonen und Loggien werden ausgebessert, und rund 4.000 Rauchwarnmelder in allen Wohnungen sorgen für zusätzliche Sicherheit. Blockweise organisiert, dauern diese Arbeiten bis voraussichtlich 2025 an.

Daneben kümmern wir uns aber auch um die Mieterinnen und Mieter in den neuen Beständen. Bei zwei Informationsveranstaltungen haben wir unsere Pläne und Vorhaben vorgestellt und erläutert sowie zahlreiche Fragen beantwortet. Auch

- 1 Heimat für viele tausend Menschen ist Chorweiler im Kölner Norden.
- 2 Ein Team aus Kundenbetreuern, Objektbetreuern, Hausmeistern, Sozialarbeiterinnen und Streetworkern steht den Mieterinnen und Mietern zur Seite.



Feuerschutztüren in den Gebäuden werden erneuert.

haben wir eine Mieterbefragung durchgeführt und dabei die Menschen vor Ort in ihren Wohnungen besucht, um ihre Wünsche und Probleme besser kennenzulernen. Demnach lebt ein Großteil von ihnen schon seit mehr als zehn Jahren in Chorweiler in einem Ein- oder Zwei-Personen-Haushalt. Die meisten sind zufrieden mit ihrer Wohnung und der Nachbarschaft. Als störend werden aber der bauliche Zustand der Wohnungen, Verunreinigungen und Müll empfunden. Auch Chorweiler als Wohnort wird positiv bewertet. Gute Noten gab es für die Infrastruktur mit City

**» Unser Ziel ist es, die Häuser und Wohnungen in einen vernünftigen Zustand zu bringen und uns um die Menschen, die darin leben, zu kümmern – als verlässlicher und verantwortungsvoller Partner vor Ort. «**

**Uwe Eichner**, Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG



Center und Verkehrsanbindung sowie für die Grünanlagen. Andererseits werden Dreck und Sperrmüll auf den Straßen, Kriminalität und Lärm, aber auch der schlechte Ruf von Chorweiler kritisiert.

Deshalb wurden gerade diese Themen rund um das direkte Wohnumfeld vom ersten Tag an in den Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit gerückt. Schon nach den ersten Wochen war zu erkennen, dass bereits einiges passiert ist. Es sieht rund um die Häuser an der Osloer Straße, der Stockholmer Allee, der Florenzer Straße und der Göteborgstraße ordentlicher aus. Die Müllräume und Mülltonnen sind sauberer, Abfall und wilder Müll verschwinden jetzt schneller von der Straße, die Spielplätze wirken aufgeräumter, kaputte Spielgeräte wurden abgebaut. Ebenfalls konnten wir schon nach den ersten Monaten zu Recht behaupten, dass wir in der Mitte von Chorweiler angekommen sind, dass wir ein Gesicht haben und Ansprechpartnerin für die Mieterinnen und Mieter sind.

Unser Engagement für einen Aufbruch im Stadtteil endet aber nicht an unseren Beständen. Die Quartiersentwicklung im Sozialraum Blumenberg, Chorweiler und Seeberg-Nord stärken und die Chancen der aktuellen EU-Förderperiode nutzen, das wollen wir gemeinsam mit der Stadt und dem Programm „Starke Veedel – Starkes Köln“. Mögliche Maßnahmen reichen von präventiven Angeboten im sozialen Bereich und im Bildungsbereich über die Stärkung der lokalen Wirtschaft, Aufwertungen im Wohnumfeld, Veränderungen im öffentlichen Raum bis hin zur Verbesserung der Umweltbedingungen. Weitere Fortschritte nach Jahren des gefühlten Stillstands.







# Neue Energie.

Neben Wohnungen bieten wir unseren Mieterinnen und Mietern jetzt auch Strom an. Unsere Marke „Veedel Energie“ ging im vergangenen Jahr mit einem Pilotprojekt an den Start und wird seitdem kontinuierlich ausgebaut.

**800**

Neubauwohnungen werden bis 2018 mit Veedel Energie versorgt werden.

**160**

Tonnen CO<sub>2</sub> werden bereits mit dem Pilotprojekt jedes Jahr eingespart.





- 1 Moderne Technik in den Heizungsräumen sichert eine effiziente und umweltfreundliche Nutzung der Energie.

# veedel energie

Ökologisch. Günstig. Lokal.



der eingesetzten Energie wird in Strom umgewandelt dank der hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplung.

## Engagement für den Klimaschutz

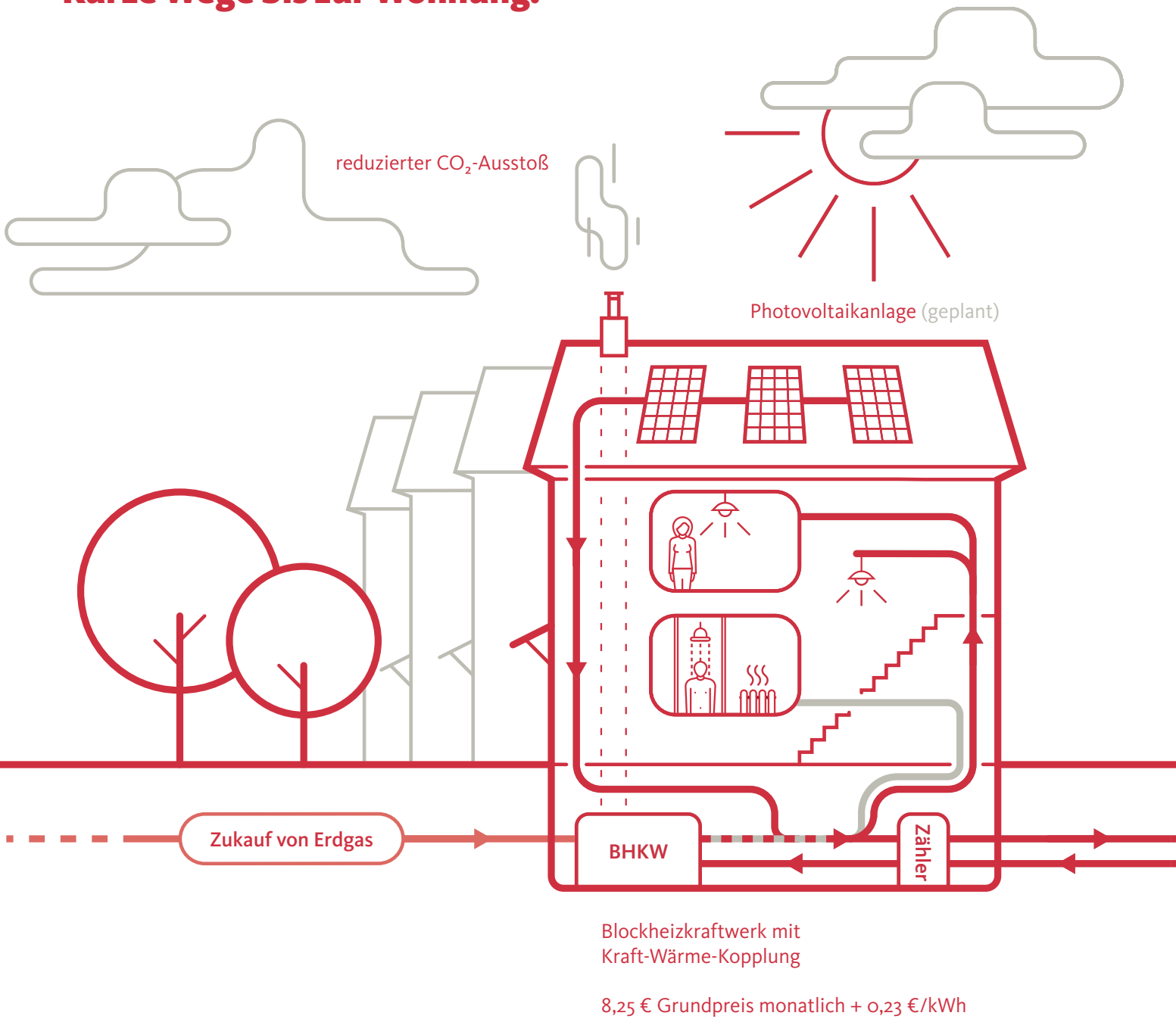
Alle reden vom Klimaschutz – wir betreiben ihn. Der Aufbruch in eine klimafreundliche Zukunft war im vergangenen Jahr ein Schwerpunkt unserer Arbeit. Zusammengefasst wird das Engagement mit der neuen Marke Veedel Energie. Das ist unser Mieterstrom, mit dem wir den Klimaschutz voranbringen, gleichzeitig aber auch unseren Mieterinnen und Mietern eine preiswerte Alternative zur konventionellen Energieversorgung anbieten.

Im April 2016 starteten wir unser Pilotprojekt Mieterstrom. Bei einem Neubauvorhaben an der Heinrich-Hoerle-Straße in Köln-Longerich wurden nicht nur öffentlich geförderte Wohnungen, sondern auch ein modernes Blockheizkraftwerk im Keller des Gebäudes errichtet. Das und die ergänzenden Gas-Brennwertkessel versorgen an dieser Stelle 38 Neubau- sowie weitere 34 Bestandswohnungen mit der notwendigen Heizwärme und mit Strom. Durch die hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung der Systeme mit einem Wirkungsgrad von bis zu 95 Prozent geht kaum Energie verloren. Diese kommt nahezu verlustfrei beim Mieter an. Wird einmal mehr Strom benötigt, als vor Ort produziert werden kann, wird ausschließlich zertifizierter Ökostrom zugekauft. Drei Monate nach dem Start des Pilotprojekts hatten bereits 68 Prozent der Neumieter einen Stromliefervertrag abgeschlossen.

Im Laufe des Jahres wurden bei weiteren Neubauprojekten Blockheizkraftwerke installiert: an der Nibelungenstraße in Köln-Mauenheim, an der Heinrich-Eberts-Straße in Köln-Meschenich, an der Danziger Straße in Porz-Urbach und am Eltzhof in Porz-Wahn. Derzeit wird in annähernd 500 unserer Wohnungen diese moderne, umweltfreundliche und kostengünstige Energieversorgung angeboten.

Die Vorteile für die Mieterinnen und Mieter sind regelmäßig in der Jahresabrechnung nachzulesen. Mit einem Grundpreis von 8,25 Euro pro Monat und einem Arbeitspreis von 23 Cent pro Kilowattstunde liegen die Kosten unter denen des örtlichen Energieversorgers. Umgerechnet auf die Nebenkosten bedeutet das im Schnitt eine Einsparung von ca. 10 Cent pro m<sup>2</sup> und Monat. Diese Einsparung resultiert einerseits daraus, dass mit Ausnahme der EEG-Umlage keine weiteren

## Kurze Wege bis zur Wohnung.





Euro pro Jahr beträgt der günstige Grundpreis von Veedel Energie.



Photovoltaikanlagen auf GAG-Hausdächern produzieren ebenfalls umweltfreundliche Energie.

Abgaben, Netznutzungsentgelte und Steuern für den Strom aus dem Blockheizkraftwerk anfallen.

Die Wärmekosten betragen in dieser Durchschnittsrechnung rund einen Euro pro m<sup>2</sup> und Monat und liegen damit unter dem bundesweiten Durchschnitt. Rechnet man den für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in NRW vorgeschriebenen Abschlag auf die preisgebundene Miete von 20 Cent pro m<sup>2</sup> im Monat für eine gewerbliche Wärmelieferung dagegen, betragen die Heizkosten lediglich rund 80 Cent pro m<sup>2</sup> im Monat und sind damit absolut marktüblich. Bei einem geschätzten Anteil von 40 Prozent der Wärme- und Stromkosten an den Wohnnebenkosten wird damit ein nicht unerheblicher positiver Einfluss

auf die gesamten Wohnkostenbelastungen der Mieter genommen.

Auch die Vorteile für die Umwelt können sich sehen lassen: Bereits bei einer Anschlussquote von 50 Prozent der Haushalte im Bereich des Pilotprojekts in Köln-Langerich ergab sich eine CO<sub>2</sub>-Einsparung von 160 Tonnen pro Jahr. Der übliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Wärme- und Stromverbrauchs ist somit halbiert worden – einerseits durch die effiziente Nutzung der vor Ort erzeugten Energie, andererseits durch den Zukauf von Ökostrom. Ähnliche Einsparungsergebnisse erwarten wir auch bei einer Ausweitung des Projektes, so dass die absolute Zahl der CO<sub>2</sub>-Einsparung demnächst noch kräftig steigen wird.

Dritter Gewinner beim Projekt Mieterstrom sind wir selbst, weil wir die Chance für einen Einstieg in ein neues, erfolgversprechendes Geschäftsmodell genutzt haben. Denn nicht nur unsere Mieterinnen und Mieter profitieren von günstigen Strompreisen, auch wir erschließen eine zusätzliche Einnahmequelle. Bei der Preiskalkulation für Wärme und Strom sowie unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- und Managementkosten ergibt sich bei diesem Modellprojekt eine ausreichende Rendite. Bei der Kalkulation größerer Modellprojekte sind darüber hinausgehende Ergebnisse zu erwarten. Blockheizkraftwerke sind mittlerweile Standard bei unseren Neubauvorhaben, und bis 2018 werden rd. 800 Neubauwohnungen



Einspeisung ins öffentl. Stromnetz

Zukauf von Ökostrom = Versorgungssicherheit





dadurch nicht nur mit preiswerter Wärme, sondern auch mit dezentral produziertem Strom versorgt. Die Belieferung erfolgt über eine unserer Tochtergesellschaften, die GAG Servicegesellschaft mbH (GAG SG).

Zu erwähnen sind allerdings auch die bürokratischen und organisatorischen Hürden, die beim Pilotprojekt zum Mieterstrom überwunden werden mussten. Das reichte von den in verschiedenen Verordnungen und Gesetzen geregelten Zulassungen, Anmelde- und Berichtspflichten bis hin zu Abrechnungs- und Inkassoprozessen, die geplant und umgesetzt werden müssen. Hierzu gehört die Aneignung des notwendigen Know-Hows, die Entwicklung datentechnischer Lösungen und nicht zuletzt auch das Einbeziehen von externen Partnern, die Teilprozesse übernehmen. So führt beispielsweise die RheinEnergie AG den Messstellenbetrieb und die Stromabrechnung durch. Ein Ressourceneinsatz, der sich mittelfristig erst über eine steigende Anzahl von Projekten rechnen wird.

Als ein Beispiel dafür, dass der Nutzen für die Umwelt mit finanziellen Vorteilen für Mieter und Vermieter einhergehen kann, wurde dieses Projekt aber schon jetzt in die Liste der Initiative KlimaExpo.NRW aufgenommen und damit als Vorreiter-Projekt ausgezeichnet. Um Energiewende, Klimaschutz und die notwendige Anpassung an die Folgen des Klimawandels als Schubkräfte einer nachhaltigen Entwicklung für Wirtschaft und Gesellschaft nutzbar zu machen, hat die Landesregierung die KlimaExpo.NRW ins Leben gerufen. Vor Ort überzeugte sich Ende 2016 auch Johannes Rimmel, Minister für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, von den Vorzügen unserer Veedel Energie.

Der Minister überreichte uns eine Auszeichnung, mit der die KlimaExpo.NRW und die Landesregierung das Projekt Veedel Energie als „einen von 1.000 Schritten in eine klimafreundliche Zukunft“ würdigen. Die Initiative möchte erfolgreiche Projekte einem breiten Publikum bis hin zur internationalen Ebene verständlich und erfahrbar machen und dadurch zusätzliches Engagement für den Klimaschutz fördern.

Bei uns ist dieses Engagement bereits vorhanden, denn wir sind noch auf weiteren Feldern aktiv, um umweltschonend Energie zu produzieren. Derzeit betreiben wir als Kölns größte Vermieterin 135 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von mehr als 2,6 Megawatt Peak. Damit gehören wir zu den größten Betreibern von Photovoltaikanlagen in Köln. Neben der energieeffizienten Dämmung unserer Gebäude ist die ökologische Energieproduktion die zweite Säule, mit der wir Ökologie und Umweltbewusstsein in unserem Unternehmen weiter fortschreiben.



- 1 Blockheizkraftwerke sind klein, kompakt und effizient.
- 2 Kurze Wege von der Energiequelle bis in die Wohnung sorgen für einen hohen Wirkungsgrad.
- 3 Elektronik und moderne Technik prägen die neuen Heizungsanlagen.



# Neue Wohnungen.

Mehr und preisgünstigen Wohnraum braucht die Stadt. Dafür haben wir auch im vergangenen Jahr wieder gesorgt. Durch Neubau und Modernisierung haben wir fast 800 Wohnungen fertiggestellt. Außerdem wird auf unseren Baustellen in der ganzen Stadt weiter am neuen Zuhause für viele Menschen gearbeitet.





**1.038**

Wohnungen befanden sich  
Ende 2016 im Bau.

**781**

Wohnungen wurden in 2016 als  
Neubau oder nach Modernisierung  
fertiggestellt.





Millionen Euro haben wir 2016 in Neubau, Modernisierung und Ankauf investiert.

### Neue Wohnungen für die Stadt

Köln wächst, und deshalb braucht Köln neue Wohnungen. Eine große Aufgabe und starke Herausforderung für alle Akteure der Wohnungswirtschaft in der Stadt. Wir haben im vergangenen Jahr unseren Beitrag zur Meisterung dieser Herausforderung angekündigt: Bis 2021 werden wir eine Milliarde Euro in Neubau und Modernisierung investieren und damit rund 5.800 Wohnungen fertigstellen. Davon sind etwa 3.750 Wohnungen Neubauten, zum großen Teil öffentlich gefördert, die übrigen sind Fertigstellungen nach Modernisierung. Dieser Ankündigung haben wir auch schon direkt Taten folgen lassen: Fast 800 Wohnungen aus Neubau und Modernisierung haben wir in 2016 fertiggestellt und dem Kölner Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Dazu kommen mehr als 1.000 Wohnungen, die sich Ende des Jahres im Bau befanden und demnächst bezogen werden.

Das Waldbadviertel in Köln-Ostheim wurde nahezu fertiggestellt. Im Eingangsbereich des neuen Quartiers wurden 51 Wohnungen errichtet und mehr als 800 m<sup>2</sup> Gewerbemietfläche fertiggestellt. Ein Zahnarzt und eine Bäckerei mit Café haben sich dort bereits angesiedelt, um den Bewohnerinnen und Bewohnern in unserem derzeit größten Neubauprojekt ein Mehr an Lebensqualität zu bieten. Komplettiert wird das Waldbadviertel



in diesem Jahr mit dem Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit 34 Wohnungen und der Sozialen Vielfalt, ein Wohnprojekt für die Menschen in unserer heterogenen Gesellschaft: Einzelpersonen und Familien mit Handicap, Studierende, ältere Menschen sowie klassische Mieterinnen und Mieter gemeinsam unter einem großen Dach. Der Grundstein für diese beiden Gebäude wurde im vergangenen Jahr gelegt, die Fertigstellung ist für dieses Jahr geplant.

Ebenfalls auf der rechten Rheinseite wurde in Köln-Kalk das so genannte Baufeld 3 errichtet. An der Bertramstraße, der Remscheider Straße und der Manteuffelstraße entstanden 111 öffentlich geförderte Wohnungen und ein Jugendzentrum für den „Pavillon e.V.“. Im Kölner Norden sind im Stadtteil Mauenheim an der Nibelungenstraße 25 Wohnungen im Zuge einer Abriss-/Neubaumaßnahme fertig geworden, in Longerich an der Heinrich-Hoerle-Straße ist zur Ergänzung des





- 1 Das Waldbadviertel in Köln-Ostheim ist nahezu fertig.
- 2 Mit dem Pohligblock in Köln-Zollstock bringen wir eine weitere historische Siedlung in einen zeitgemäßen Zustand.
- 3 Neubauten anstelle der alten Gebäude stehen jetzt in Köln-Mauenheim.







**1.500**

Fenster wurden bei der Modernisierung in Köln-Zollstock ausgetauscht.

vorhandenen Bestandes ein Neubau mit 38 Wohnungen entstanden. Im Süden von Köln haben wir in Meschenich an der Heinrich-Eberts-Straße auf zwei Grundstücken drei Gebäude mit 41 öffentlich geförderten Wohnungen sowie eine Tiefgarage gebaut. Schließlich sind in Porz der erste Bauabschnitt an der Danziger Straße in Porz-Urbach mit 35 Wohnungen sowie am S-Bahnhof in Porz-Wahn ein Bauvorhaben mit 51 Wohnungen fertiggestellt worden.

Zusammen sind das 352 Neubauwohnungen in der ganzen Stadt, die bereits bezogen und mit Leben gefüllt sind. Weitere 429 Wohnungen wurden nach erfolgter Modernisierung fertiggestellt. Allein 247 davon befinden sich in Köln-Zollstock, wo wir im Herbst 2014 mit den umfangreichen Arbeiten an den mehr als 80 Jahre alten Häusern begonnen haben. Viele Arbeiten fanden auch in den Wohnungen der Mieter statt, die sich jetzt unter anderem über eine neue Zentralheizung und moderne Badezimmer freuen können. Um den energetischen Anforderungen des 21. Jahrhunderts gerecht zu werden, wurden Außenfassade, oberste

Geschossdecke und Kellerdecke gedämmt. Für eine optimale Wärmedämmung wurden auch alle Fenster ausgetauscht – immerhin rund 1.500 Stück. Bei einem Teil der Wohnungen wurden außerdem an der rückwärtigen Seite Balkone angesetzt.

Ebenfalls in Köln-Zollstock wurde im Pohligblock der erste Bauabschnitt mit 81 Wohnungen, fast ausschließlich öffentlich gefördert, abgeschlossen. In der Naumannsiedlung in Köln-Riehl ging die Modernisierung mit großen Schritten weiter in Richtung erfolgreicher Abschluss. An der Ehrenbergstraße und der Goldfußstraße wurden 84 Wohnungen fertiggestellt. Aufgrund der maroden Substanz der Dachgeschosse an den Gebäuden war die Modernisierung hier sehr aufwändig. Durch den Ausbau der Dachgeschosse konnten aber 16 Wohnungen gewonnen und weitere zwölf Wohnungen als Gartenwohnung ausgebaut werden.

Neben den fertiggestellten Bauvorhaben haben wir aber noch auf vielen anderen Baustellen im gesamten Stadtgebiet daran gearbeitet, den dringend benötigten Wohnraum in dieser Stadt zu schaffen. Ein von den Zahlen her sehr umfangreiches Neubauprojekt befindet sich in Köln-Ossendorf auf dem Gelände des früheren Flughafens „Butzweilerhof“. Das frühere „Drehkreuz des Westens“ ist heute ein Areal, das viel Potenzial bietet. Auf drei Baufeldern errichten wir dort in den nächsten Jahren mehr als 400 neue Mietwohnungen, über 250 davon öffentlich gefördert. Im vergangenen Jahr haben die Bauarbeiten begonnen, Ende 2017 sind die ersten Wohnungen fertig. Das Gesamtprojekt ist voraussichtlich Anfang 2019 abgeschlossen. Die drei Baufelder befinden sich zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und der ehemaligen Rollbahn des Flughafens im Süden. An diesen Außenkanten werden die Neubauten sechs Vollgeschosse umfassen, im Innenbereich des Neubaugebietes werden die Gebäude mit vier Vollgeschossen errichtet. Ihre Autos stellen die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ausschließlich in Tiefgaragen unter. Begrünte Freiräume und Innenbereiche steigern den Wohnkomfort, die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme.



Ebenfalls begonnen haben auch die Bauarbeiten an unserer neuen Hauptverwaltung in Köln-Kalk. Unser zukünftiges Zuhause befindet sich an dem traditionsreichen Standort der früheren Chemischen Fabrik Kalk. Bis zum Herbst 2018 entsteht dort ein Verwaltungsgebäude mit rund 12.500 m<sup>2</sup> Gewerbemietfläche für uns und für Fremdm Mieter. Die Grundsteinlegung wurde Anfang 2017 gefeiert. Doch auch an diesem Standort entsteht weiterer Wohnraum für Köln. Bis Ende 2019 werden 159 Wohnungen gebaut, etwa ein Drittel davon öffentlich gefördert. Zur Wohnbebauung gehören ein großer, öffentlicher Spielplatz sowie weitere

- 1 Am Höniger Weg und am Zollstockgürtel in Köln-Zollstock wurde die umfangreiche Modernisierung abgeschlossen.
- 2 Am Butzweilerhof in Köln-Ossendorf entstehen neue Mietwohnungen auf dem Gelände des früheren Flughafens.





- 1 Auf dem Sürther Feld in Köln-Rodenkirchen entstehen auf mehreren Grundstücken mehr als 100 neue Wohnungen.
- 2 In Köln-Longerich werden die nicht mehr zeitgemäßen Häuser durch ansprechende Neubauten ersetzt.
- 3 Auf dem Clouth-Gelände in Köln-Nippes entstehen neue Wohnungen in einem attraktiven Umfeld.







Wohnungen gehörten Ende 2016 zum eigenen Bestand der GAG Immobilien AG.



Kleinkinderspielplätze. Über das Wegesystem ist das neue Quartier an den Kalker Bürgerpark angeschlossen, zwei Tiefgaragen für die Mitarbeitenden und für die Mieterinnen und Mieter komplettieren das Bauvorhaben.

In Köln-Dellbrück wird der erste Abschnitt unseres Neubaus an der Bergisch Gladbacher Straße fertiggestellt. 74 Wohnungen können dann bereits bezogen werden. In Köln-Deutz wird ein Neubau mit 42 Wohnungen und einer Kindertagesstätte am Alter Mühlenweg bezugsfertig. Hier sind Wohnungen für Studentinnen und Studenten vorgesehen. Weitere 40 Wohnungen an der Leyendecker Straße in Köln-Ehrenfeld werden ebenso fertiggestellt wie eine Unterkunft für Geflüchtete in Köln-Neubrück, in der bis zu 200 Menschen untergebracht werden können.

Unseren Bestand in Köln-Nippes erweitern wir mit einem weiteren Neubauvorhaben auf dem so genannten Clouth-Gelände. Wo früher die Clouth-Werke ihre Gummiprodukte herstellten, errichten wir auf einem Teilstück neuen Wohnraum. Bis Ende 2017 entstehen dort 100 neue und zeitgemäße Wohnungen, zwei Drittel davon sind öffentlich gefördert. Die Neubauten befinden sich in direkter Nachbarschaft zu den historischen Industriehallen, die von anderen Bauträgern umgebaut werden. Auch auf den übrigen Freiflächen des großen Areals errichten weitere Investoren abwechslungsreiche Wohnprojekte, so dass das gesamte neue Quartier

ein bunt durchmischtes neues Wohnviertel im Stadtteil wird. Mit einer Lochfassade und der Kombination von Ziegel- und Putzoberflächen fügt sich unser Neubau in die Struktur und Atmosphäre des Clouth-Geländes ein.

Nicht industriell, dafür dörflich ist die Umgebung unserer Neubauten im Kölner Süden. Auf dem Sürther Feld in Köln-Rodenkirchen realisieren wir auf mehreren Grundstücken mehr als 100 neue Wohnungen, öffentlich gefördert und freifinanziert. Auf einem davon werden die Wohnungen für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner in drei Gebäuden errichtet. Dazu kommen zehn Appartements und ein Gemeinschaftsraum für einen sozialen Träger. Die Gebäude werden um einen begrünten Innenhof angeordnet. Auf einem weiteren Baufeld entstehen zwei Gebäude, eines mit freifinanzierten Wohnungen, eines für das Wohnprojekt „inklusive wohnen Köln e. V.“ Dort werden Menschen mit Behinderung gemeinsam mit Studentinnen und Studenten in Wohngemeinschaften leben – nicht nur integriert in einem Haus, sondern in einem neuen, bunten Stadtquartier.

Dieses und weitere Quartiere werden dafür sorgen, dass der „Aufbruch in die Zukunft“ für das Wohnen in Köln weitergeht. Wir werden auch in den nächsten Jahren unseren Beitrag dafür leisten, dass Menschen in dieser Stadt ein lebenswertes Zuhause finden.



Millionen m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche stehen den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung.



**12.500 m<sup>2</sup>**

Gewerbemietfläche für die GAG und für Fremdmietler stehen in der neuen Hauptverwaltung zur Verfügung.

**6**

Stockwerke hoch wird der Neubau an der Barcelona-Allee in Köln-Kalk.





# Neue Arbeitswelt.

Unsere neue Hauptverwaltung in Köln-Kalk ist mehr als ein Neubau. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bedeutet sie aufgrund neuer Raumkonzepte und modernster Technik auch den Einstieg in eine ganz neue Arbeitswelt.







- 1 Ein helles und großzügiges Foyer mit einem einladenden Empfang bildet das Entrée der neuen Hauptverwaltung.
- 2 Die neuen Büros können wahlweise offen oder geschlossen gebaut werden.

### Aufbruch in eine neue Arbeitswelt

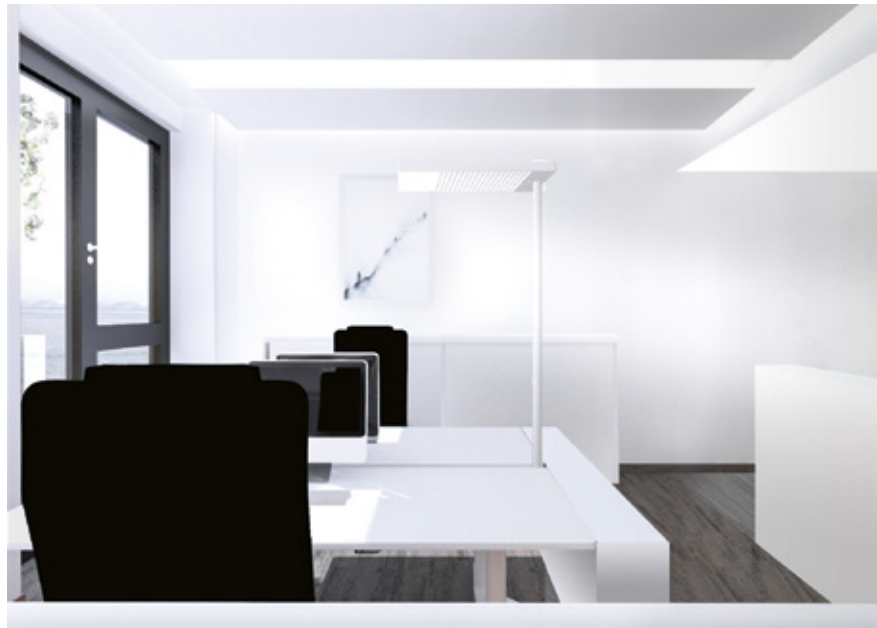
Mit dem Umzug in die neue Hauptverwaltung Ende 2018 steht für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht nur der Wechsel von einem Büro in ein anderes an. Der Umzug in den Neubau in Kalk bedeutet auch den Aufbruch in eine neue Arbeitswelt. Hinter dem Projekt „GAG 2018“ verbergen sich sowohl eine hochmoderne technische Ausstattung als auch ein neues Raumkonzept sowie Ideen und Überlegungen, die das Arbeiten an sich verändern. Wir werden durchlässiger, beweglicher und noch kommunikativer. Die Voraussetzungen dafür schafft der Neubau, die Umsetzung dieser Ideen und Überlegungen lebt jeder einzelne Mitarbeiter.

Am Anfang stehen helle und freundliche Büros mit höhenverstellbaren Arbeitstischen und modernen, ergonomischen Bürostühlen für jede Mitarbeiterin und jeden Mitarbeiter. Bereits aktiv in den Planungsprozess mit einbezogen, können sie selbst entscheiden, ob ihre Büros offen oder geschlossen gebaut werden. Verbunden werden diese neuen Büros nicht mehr durch einen einfachen und schmalen Flur, sondern durch eine Teamfläche, die mit fast drei Metern Breite zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet. Die Begegnung und die Kommunikation auf der Teamfläche sind ausdrücklich gewünscht, was unter anderem durch die zentral angeordneten Druckerpunkte unterstützt wird. Es besteht aber auch immer die Möglichkeit, sich in abgeschirmte Sitzmöbel zurückzuziehen, um in Ruhe vertrauliche

Gespräche zu zweit oder zu dritt oder aber alleine Telefongespräche zu führen. Eine weitere Neuerung sind die so genannten Netzwerkflächen, die auf jeder Etage eingerichtet werden. Diese Flächen unterstützen eine aktive Kommunikation, indem sich Kolleginnen und Kollegen dorthin begeben, um andere zu treffen, sich mit ihnen auszutauschen oder über Abteilungsgrenzen hinweg gemeinsam an unterschiedlichen Projekten zu arbeiten. Dieses Raumkonzept ist wie bei den Teamflächen nicht nur funktional ausgerichtet, sondern auch optisch ansprechend. Ein ausgeklügeltes Akustikkonzept sorgt zudem dafür, dass diese Flächen kein Marktplatz der lauten Töne sind, sondern eine ruhige und harmonische Arbeitsatmosphäre bieten. Auch für das Wohl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist gesorgt, denn in jeder Netzwerkfläche können sie sich gekühltes Wasser selbst „zapfen“ oder einen leckeren Kaffee oder Tee zubereiten. Zu den Netzwerkflächen gehören auch zwei unterschiedlich ausgestattete Räume, die als Besprechungsraum für mehrere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder als individueller Rückzugsraum oder „Kreativraum“ genutzt werden können. Ein weiterer Begegnungsort für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist die Bibliothek, die im ersten Obergeschoss vorgesehen ist und an die eine attraktive große Außenterrasse anschließt.

Aber kann man arbeiten, wenn man im Gebäude unterwegs ist, um Kolleginnen und Kollegen zu treffen? Die Antwort ist klar und eindeutig: Ja, werden wir. Denn mit der neuen Hauptverwaltung gibt es nicht nur ein neues Raumkonzept und Raumgefühl, sondern auch ein neues IT-Konzept, das die Idee des mobilen Arbeitens ermöglicht und passgenau unterstützt. Die fest installierten PCs am Schreibtisch gehören dann nämlich der Vergangenheit an. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhalten mobile,

tabletartige Computer, mit denen sie natürlich wie gewohnt am Schreibtisch – unterstützt von Tastatur, Maus und großen Bildschirmen – arbeiten können, die sie aber auch bequem im Haus mit sich tragen können und mit denen sie mittels WLAN von überall Zugriff auf ihre Daten und Dateien haben. Und muss einmal etwas ausgedruckt werden, ist dies ebenfalls problemlos möglich an jedem Drucker im Haus. Auch die eigene Telefonnummer tragen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter immer bei sich und können so jedes Telefon zu „ihrem“ Telefon machen, an dem sie erreichbar sind. Das umfangreiche Projekt, eine neue IT-Infrastruktur aufzusetzen, mobiles Arbeiten zu ermöglichen und den „Umzug“ der vorhandenen Datenmengen in den Neubau zu managen, ist eine extrem komplexe Aufgabe, die bereits Anfang 2017, also lange vor dem physischen Umzug, in Angriff genommen worden ist. So können schon beim Bau des Gebäudes die bauphysikalischen Notwendigkeiten berücksichtigt werden, um das mobile Arbeiten von der Theorie auch effizient in die Praxis umzusetzen.



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit sowie in Ausbildung waren Ende 2016 in der Hauptverwaltung und in den Kundencentern beschäftigt.



Jahre betrug das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im vergangenen Jahr.





---

## Das gehört zur neuen Arbeitswelt.



Bibliothek



Mitarbeiterküche



Zwei Terrassen



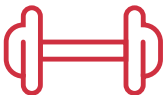
WLAN



Rückzugsmöglichkeiten



Zentrale Druckerpunkte



Fitnessraum inkl. Duschen



Team- und Netzwerkflächen



Konferenzzentrum

---

Zur neuen Arbeitswelt in der neuen Hauptverwaltung gehört aber noch mehr. Ein Konferenzzentrum im Erdgeschoss, ebenfalls ausgestattet mit modernster Technik, bietet flexible Möglichkeiten, um Besprechungen mit externen Gästen oder größeren Gruppen durchzuführen. Im Erdgeschoss befindet sich auch die Mitarbeiterküche inklusive einer kompletten Ausstattung mit Geschirr, Besteck, Spülbecken, Kühlschränken, Mikrowellen und Kaffeemaschinen. Wer will, kann sich dort mitgebrachtes Essen aufwärmen oder das in der Nachbarschaft besorgte Mittagessen genießen. Außerdem geht es von hier aus an die frische Luft auf eine weitere Terrasse. Und eine besondere Neuerung wartet im Keller auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der neuen Firmenzentrale: Ein Fitnessbereich mit Duschen und Umkleieräumen kann hier genutzt werden. Entweder, um sich nach der Arbeit am Schreibtisch oder in langen Meetings noch einmal schnell auszupeinern, oder aber auch, um nach der schweißtreibenden

Fahrradfahrt zur Arbeit noch einmal schnell unter die Dusche zu hüpfen, bevor es ins Büro geht.

Der Neubau an der Barcelona-Allee in Köln-Kalk schreitet planmäßig voran. Doch schon seit 2015 beschäftigt sich das Projektteam regelmäßig mit der Vorbereitung und Planung einer tollen neuen Arbeitsumgebung für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Alleine der Umzug einer kompletten Firmenzentrale mit rund 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist eine große logistische Aufgabe, die genau geplant werden muss, so dass im Oktober 2018 alle ihren Platz in der neuen Arbeitswelt haben.



- 1 Abgeschirmte Sitzmöbel ermöglichen konzentrierte Gespräche oder Telefonate.
- 2 Arbeiten und kommunizieren – mit und ohne Kaffee – ist in den neuen Netzwerkflächen vorgesehen.

# Neue Vielfalt.

Die Menschen in unseren Quartieren sind unterschiedlich und abwechslungsreich. Mit unserem sozialen Engagement in den Siedlungen und Quartieren sorgen wir dafür, dass diese Vielfalt gestärkt, das Zusammenleben gefördert und Nachbarschaften unterstützt werden.





93%

der Menschen in Deutschland wollen im Alter selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben.

10

GartenClubs in Siedlungen der GAG vermitteln Umweltbildung auf spielerische Art.







#### INFORMATION

Bei unserem vielfältigen sozialen Engagement unterstützen uns viele Vereine, Institutionen und Initiativen. Auf den letzten Seiten dieses Geschäftsberichts lernen Sie unsere Kooperationspartner kennen.

#### Ein Leben lang bei der GAG

Lebenslanges Wohnen bei der GAG – das ist eines unserer erklärten Ziele für die Mieterinnen und Mieter in unseren Siedlungen und Quartieren. Denn eine Umfrage hat es deutlich gezeigt: 93 Prozent der Menschen in Deutschland haben den Wunsch, auch im Alter selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben. Dabei unterstützen wir sie auf mehreren Ebenen. Durch Wohnraumanpassungen wird das Leben in der eigenen Wohnung für Menschen, die in ihrer Bewegungsfähigkeit eingeschränkt sind, erleichtert. Außerdem stehen rund 2.000 Wohnungen in unseren Seniorenwohnanlagen zur Verfügung, die durch Aufzüge, ein Hausnotrufsystem oder einen Gemeinschaftsraum auf die Bedürfnisse älterer Mieterinnen und Mieter zugeschnitten sind. In unseren Mehrgenerationen-Wohnprojekten leben Jung und Alt gemeinsam unter einem Dach, und auch für ältere Menschen vereinen diese Projekte die intime Atmosphäre der eigenen Wohnung mit den Vorzügen des Lebens in der Gemeinschaft. Im Waldbadviertel in Köln-Ostheim und demnächst

an der Robertstraße in Köln-Kalk realisieren wir die nächsten beiden dieser nachgefragten Projekte. Und wird das Leben im Alter vielleicht durch Demenz mehr und mehr beeinträchtigt, bieten unsere Demenz-WGs eine hervorragende Alternative zu herkömmlichen Pflegeeinrichtungen.

Ein Projekt, das das Älterwerden in den eigenen vier Wänden in einer ganz besonderen Art und Weise berücksichtigt, entsteht derzeit ebenfalls im Waldbadviertel in Köln-Ostheim: die „Soziale Vielfalt“. Dort wurde gemeinsam mit den Kooperationspartnern Lebenshilfe Köln e.V., Sozialdienst katholischer Frauen (SkF), Köln Ring GmbH und Veedel e.V. ein Haus für die Vielfalt der Menschen in unserer Gesellschaft entwickelt. In den annähernd 90 Wohnungen der „Sozialen Vielfalt“ leben Einzelpersonen und Familien mit Handicap, Studierende, ältere Menschen sowie klassische Mieterinnen und Mieter gemeinsam unter einem großen Dach. In Wohngruppen, Appartements und Wohnungen mit mehreren Zimmern finden sie das Zuhause, das für ihre jeweilige



- 1 Familien haben in den Siedlungen und Quartieren viele Möglichkeiten.
- 2 Kinder genießen nicht nur die Spielplätze in ihren Siedlungen, sondern auch abwechslungsreiche Angebote in den Ferien.
- 3 Leben in der Gemeinschaft können ältere Menschen in Seniorenwohnanlagen in der ganzen Stadt.



**2.000**

Wohnungen in GAG-Seniorenwohnanlagen sind auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten.

» Nach unserer Flucht aus Ägypten haben wir bei der GAG in der Germaniasiedlung in Höhenberg ein neues Zuhause gefunden. «

Hany Ateya, Mieter bei der GAG





Lebenssituation passend ist. Dazu kommen ein Gemeinschaftsraum, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern im Haus offen steht, sowie ein als „Tante Emma“-Laden konzipierter Ort für die Nahversorgung und als Treffpunkt mit Kaffee und Kuchen. Speziell für ältere Menschen, die selbstständig ihr Leben führen, sind die 35 Seniorenwohnungen in der „Sozialen Vielfalt“ gedacht. Dabei handelt es sich um Wohnungen mit Größen zwischen 46 und 94 m<sup>2</sup> für Alleinstehende oder Paare, etwa zur Hälfte öffentlich gefördert und freifinanziert. Sie alle verfügen über zeitgemäße Grundrisse, moderne und energieeffiziente Haustechnik und sind barrierefrei.

### Wohnungen für Flüchtlinge

Die Unterbringung von geflüchteten Menschen mit Bleibeperspektive war auch im vergangenen Jahr ein wichtiges Thema. Raus aus der Massenunterkunft, ein eigener Ort mit Privatsphäre und zum Wohlfühlen für sich und die Familie. Das bleibt für die meisten Flüchtlinge ein unerfüllbarer Traum, da sie auf dem angespannten Kölner Wohnungsmarkt kaum eine Chance haben, eine eigene Wohnung zu finden. Deswegen beteiligen wir uns bereits seit Anfang 2015 an dem Projekt „Auszugsmanagement“, das das Wohnungsamt der Stadt Köln in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern wie dem Caritasverband, dem Deutschen Roten Kreuz (DRK) und dem Kölner Flüchtlingsrat ins Leben gerufen hat. Ziel dieses Projektes ist es, jährlich zwischen 200 und 250 Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen. Durch das Zusammenleben im Quartier wird nachweislich die Integration gefördert. Für Flüchtlinge eröffnen sich ganz andere Perspektiven, da sie einen festen, langfristigen Wohnsitz haben.

Jedes unserer fünf Kundencenter kann monatlich zwei bis sieben Wohnungen vermitteln. Bei maximaler Auslastung wären dies etwa acht Prozent der jährlichen Vermietungsleistung. Die Sozialarbeiter in den städtischen Unterkünften schlagen potenzielle Mieter vor. Dabei greifen sie auf die Unterstützung der Hilfsorganisationen zurück, die einerseits eine Sozialprognose abgeben, andererseits aber auch Ansprechpartner für wohnungssuchende Flüchtlinge sind. Die Mitarbeiter unserer

Neuvermietung entscheiden dann, welche Flüchtlinge in welche Quartiere kommen. Auswahlkriterien sind unter anderem gutes Sozial- und Wohnverhalten oder ein regelmäßiger Kindergarten- oder Schulbesuch der Kinder. Auch auf die Sozialstruktur im Viertel wird geachtet. Integration, nicht Gruppen- oder Ghettobildung, steht im Vordergrund bei der Verteilung. Im vergangenen Jahr kamen über das Auszugsmanagement 94 Mietverträge zustande. Darüber hinaus vermietet auch jedes Kundencenter eigenständig Wohnungen an Flüchtlinge.

### Wohngruppen im neuen Wohnquartier

Neben ganz normalen Wohnungen unterstützen wir in Kooperation mit gemeinnützigen Trägern auch andere Hilfsprojekte für Flüchtlinge. Wohngemeinschaften für minderjährige Flüchtlinge beispielsweise, wie im Norden von Köln-Kalk, wo im Zuge einer Abriss-/Neubaumaßnahme 111 neue Wohnungen entstanden sind. Zu den ersten Bewohnern gehörten auch sieben minderjährige Flüchtlinge aus dem Irak, Syrien, Afghanistan sowie Eritrea.



- 1 Hany Ateya lebt mit seiner Familie seit Herbst 2015 in einer GAG-Wohnung.
- 2 Ein neues Zuhause finden Menschen aus anderen Ländern auch bei der GAG.
- 3 Im Bickendorfer Fahrradbüdchen basteln Flüchtlinge und Einheimische gemeinsam.

Sie kamen 2015 zu Fuß über die Balkanroute. In Kalk leben sie in zwei Wohngemeinschaften zusammen. Betreut werden sie vom Verein InterKultur e.V., der eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung bietet. Zu den Angeboten zählen Maßnahmen zur Integration wie Sprachkurse, Stadtbesichtigungen oder Nachbarschaftskontakte. Aber auch ganz konkrete Herausforderungen werden gemeinsam gemeistert. Mitarbeiter begleiten die jungen Männer bei Behördengängen, unterstützen sie bei der Schul- und Arbeitsplatzsuche oder helfen bei gesundheitlichen Problemen. Die Integration verläuft sehr gut. Die jungen Männer gehen mittlerweile in Berufsschulen, in Vorbereitungsklassen, in reguläre Schulen oder absolvieren ein Praktikum, beispielsweise in einer Autowerkstatt. Kalk mit seiner multikulturellen Stimmung und seinen Angeboten wie der Abenteuerhalle und den Jugendtreffs trägt ebenfalls zur Integration bei.

### Hilfe zur Selbsthilfe

Wo bis Mitte 2015 noch Wäsche gewaschen wurde, wird nun geschraubt, geflickt oder Bremsen justiert. In einem

stillgelegten Waschhaus von uns an der Wolffsohnstraße wurde eine Fahrradwerkstatt für Flüchtlinge, das „Bickendorfer Fahrradbüchchen“, eingerichtet. Treibende Kraft dahinter ist der Verein „Aktion Nachbarschaft e. V.“. Mit vielen Freiwilligen baute der Verein die Werkstatt auf und suchte nach Kooperationspartnern. Gefunden hat er sie in der Fahrradwerkstatt am Lindweiler Hof, die neue Räumlichkeiten suchte, und dem Verein „Glücksrad e. V.“, der bereits so eine Fahrradwerkstatt für Flüchtlinge in Ehrenfeld betrieb und ebenfalls neue Räume benötigte. Mit unserem Waschhaus als geeignetem Ort konnte die Idee dann in die Tat umgesetzt werden. Ziel der Werkstatt ist es, die Mobilität der Flüchtlinge in der Stadt zu erhöhen und diese sinnvoll zu beschäftigen. Dabei helfen ihnen die Vereinsmitglieder von „Glücksrad e. V.“, alles Laien, die sich in Seminaren fortbilden. Die Fahrräder

werden zum größten Teil gespendet. Jeder kann einen alten Drahtesel, den er nicht mehr braucht, in der Werkstatt abgeben. Und wir stellen „Fahrradleichen“, die von Mietern in den Kellern zurückgelassen wurden, dem Verein zur Verfügung. Auch wenn der Ausgangspunkt des Angebots die Flüchtlingsarbeit ist, profitieren von dem Fahrradbüchchen alle. Denn jeder, der Hilfe bei der Reparatur seines Fahrrads benötigt, kann das Fahrradbüchchen aufsuchen.

### Bunte Stromhäuschen

Mitmachkunst für Kinder und Jugendliche in den Wohnvierteln genießt bei uns bereits seit vielen Jahren einen hohen Stellenwert. Neben vielen weiteren Aktionen dieser Art wurde im vergangenen Jahr im Kölner Norden an zwei Standorten in Lindweiler und Chorweiler gleichzeitig gearbeitet. Die teilnehmenden Jugendlichen ab



Anfragen zur individuellen Wohnraumanpassung gab es im Jahr 2016.

zwölf Jahren wurden am künstlerischen Prozess beteiligt, erlernten selbst künstlerische Techniken und setzen sich intensiv mit dem Entstehen und dem Ergebnis auseinander. „Kulisse“ für diese Aktion waren zwei Stromhäuschen am Marienberger Weg in Lindweiler und an der Havelstraße in Chorweiler. Pädagogisch begleitet und angeleitet wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer von den Künstlern Jo Pellenz und Wolfgang Sturm, die bereits zahlreiche Mitmach-Kunstaktionen für uns durchgeführt haben. Mit der umfangreichen Beteiligung der Jugendlichen wird die Identifikation mit dem Wohnumfeld noch einmal deutlich gesteigert. Außerdem entdecken die Nachwuchskünstlerinnen und -künstler neue Talente, erlernen neue Techniken und steigern ihr Selbstbewusstsein deutlich. Und für das Quartier entsteht der positive Nebeneffekt, dass ein vormals tristes, graues Stromhäuschen plötzlich farbenfroh und leuchtend eine bunte Landmarke bildet.



» Mitmachkunst ist ein idealer Weg, um Kindern und Jugendlichen Selbstwertgefühl, Teamgeist und Identifikation mit ihrem Wohnumfeld zu vermitteln. «

Jo Pellenz, Künstler und Kunstpädagoge



### Kunst am Bauzaun

Mitmachkunst der ganz anderen Art haben wir auf dem Bauzaun an der Baustelle für unsere neue Hauptverwaltung umgesetzt. Was ist Heimat? Auf diese Frage hatten sehr viele Kölnerinnen und Kölner eine ganz individuelle Antwort, die sie als Gemälde oder als Foto zum Ausdruck gebracht haben. 750 Einsendungen ganz unterschiedlicher Art von Menschen zwischen zwei und 70 Jahren gab es beim Kunstwettbewerb „\_heimat“, den wir für den Bauzaun ins Leben gerufen hatten. Aus den eingesandten Werken hat der Künstler Jo Pellenz ein mehrere hundert Meter langes Gesamtkunstwerk gestaltet, indem er sie in Fenster von Objektansichten verschiedener unserer Gebäude integrierte. Dieses Gesamtkunstwerk zielt nach wie vor den Bauzaun um das Areal für unsere neue Hauptverwaltung auf dem früheren CFK-Gelände in Köln-Kalk.

### Gärtnern im Quartier

Das bewährte und erfolgreiche Konzept der GartenClubs wurde im vergangenen Jahr um ein besonderes Exemplar bereichert: den neuen GartenClub in Niehl. Gemeinsam mit verschiedenen Initiativen im Stadtteil haben wir dieses Projekt umgesetzt. Dabei ist der neue GartenClub ein integratives Projekt für alle Generationen. Neben dem bei allen GartenClubs bewährten Partner Querwaldein e. V. haben an der Planung und Konzeption auch der Niehler Elternverein, das Mehrgenerationenwohnprojekt LEDO und das Interkulturelle Zentrum MaDiBu e. V. mitgewirkt. Kinder, Jugendliche, Erwachsene und ältere Menschen, mit und ohne Handicap, können jetzt den GartenClub gleichermaßen als Treffpunkt und Begegnungsstätte nutzen. Querwaldein e. V. organisiert sein bekanntes umweltpädagogisches Angebot, darüber hinaus steht der GartenClub als niedrigschwelliges offenes Angebot allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Nur sechs Wochen nach dem ersten Spatenstich war die Anlage bereits fertig und wurde offiziell eröffnet. In kurzer Zeit hat sich der neue GartenClub zu einem beliebten Treff- und Anlaufpunkt im Quartier entwickelt.



- 1 Der Künstler Jo Pellenz hat auch das Mitmach-Kunstprojekt am Stromhäuschen in Lindweiler konzipiert und begleitet.
- 2 Im neuen GartenClub in Köln-Niehl lernen Kinder auf spielerische Art Wissenswertes über die Natur.



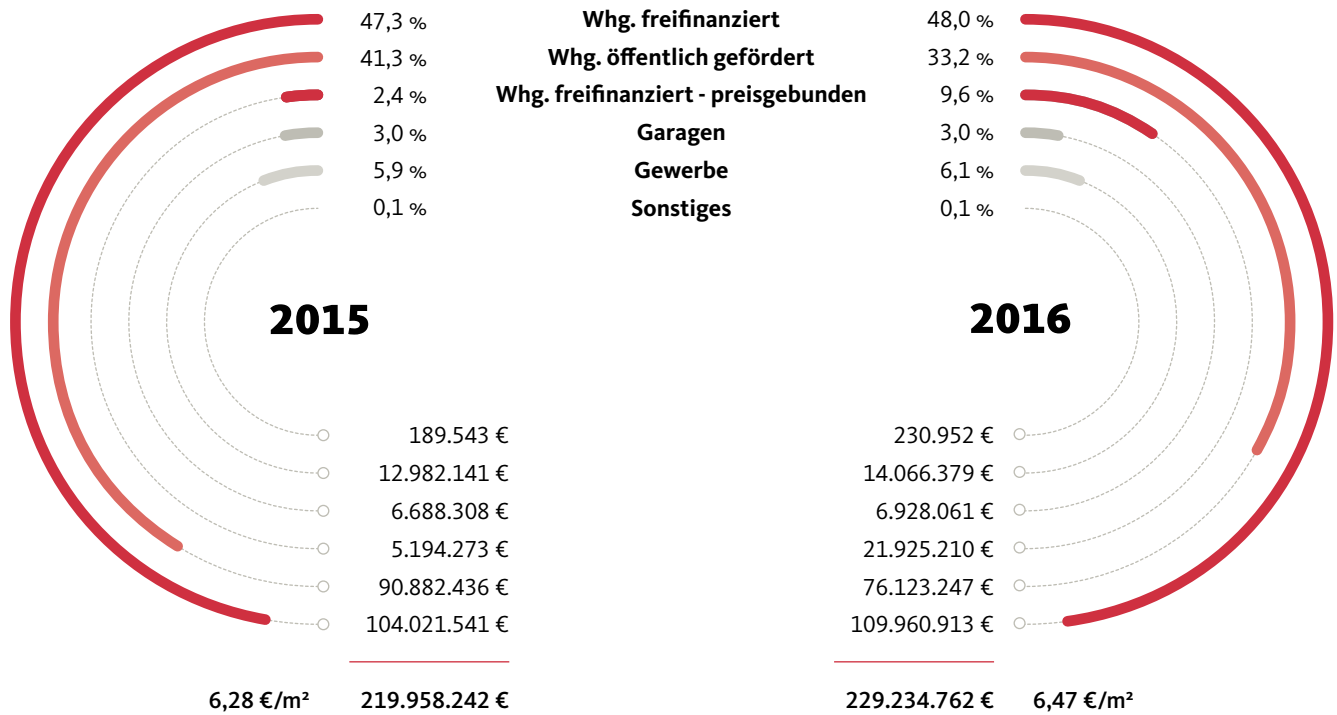
**Wir waren  
wieder  
erfolgreich.**



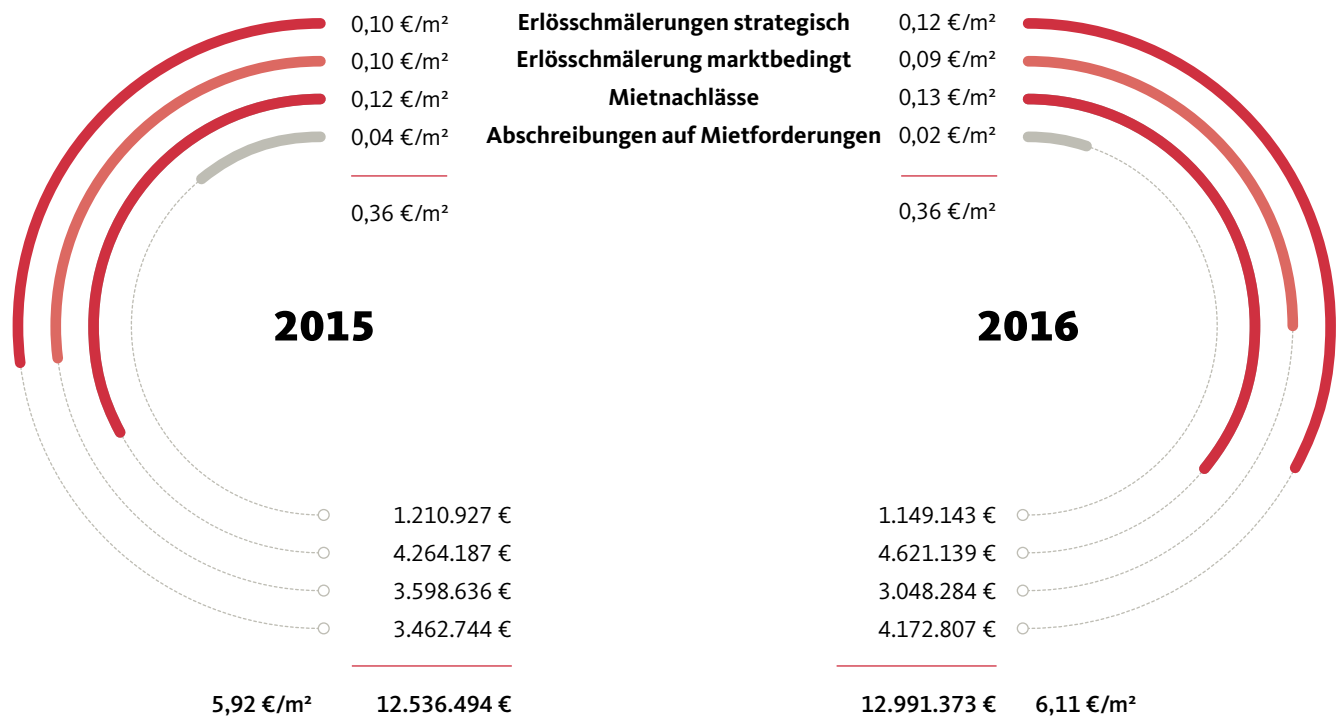




## Sollmieten nach Nutzungsarten

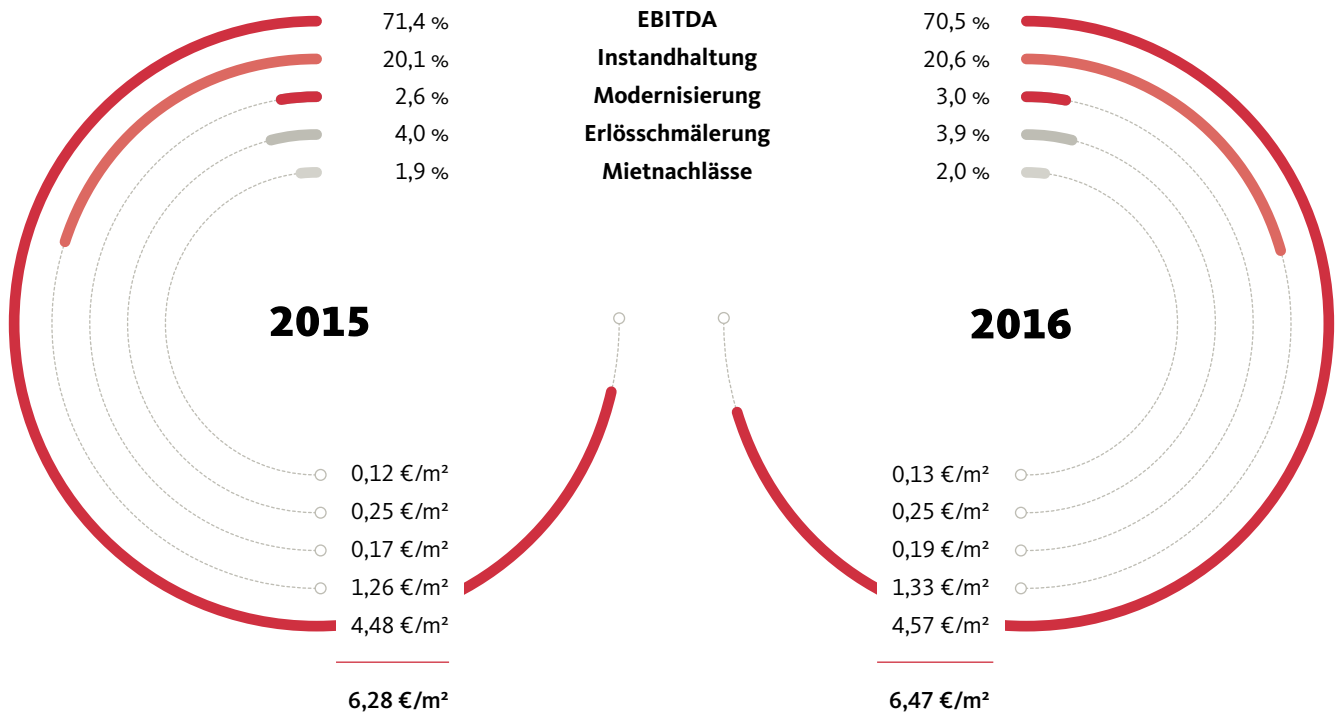


## Mietausfall (netto)

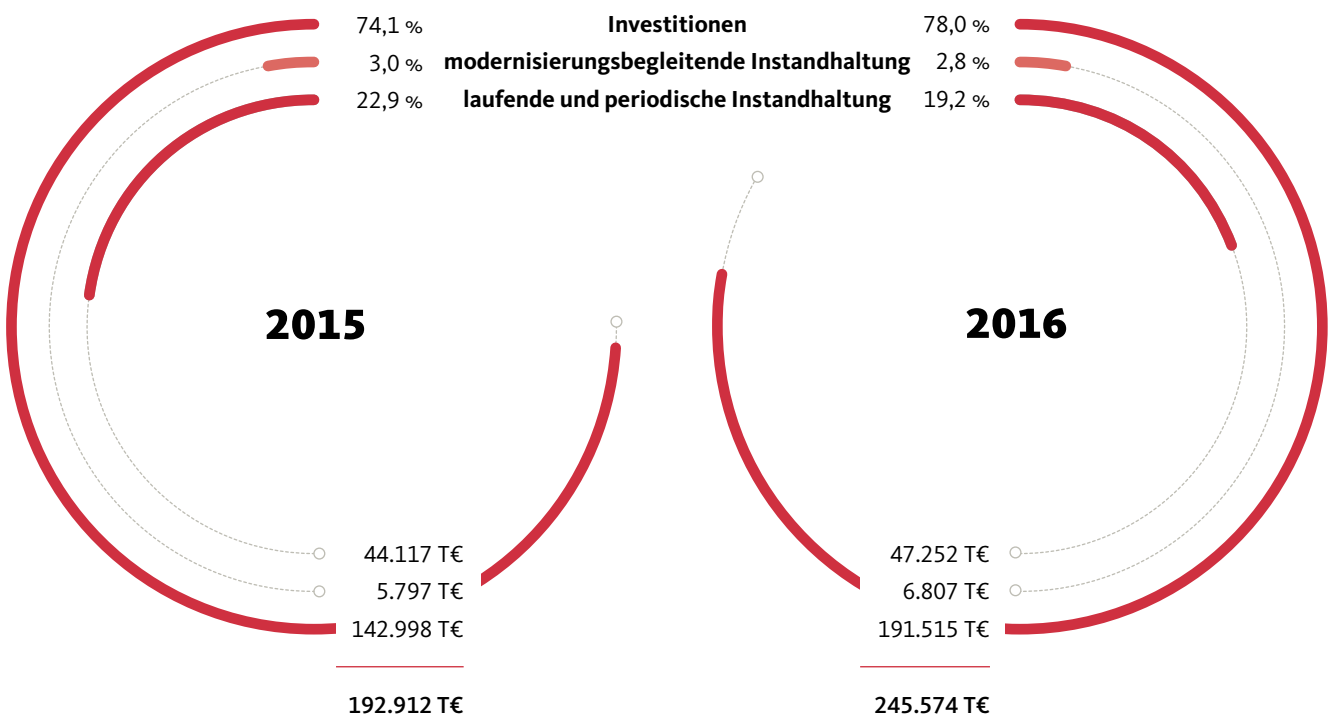




## Sollmieten und EBITDA der Bewirtschaftung

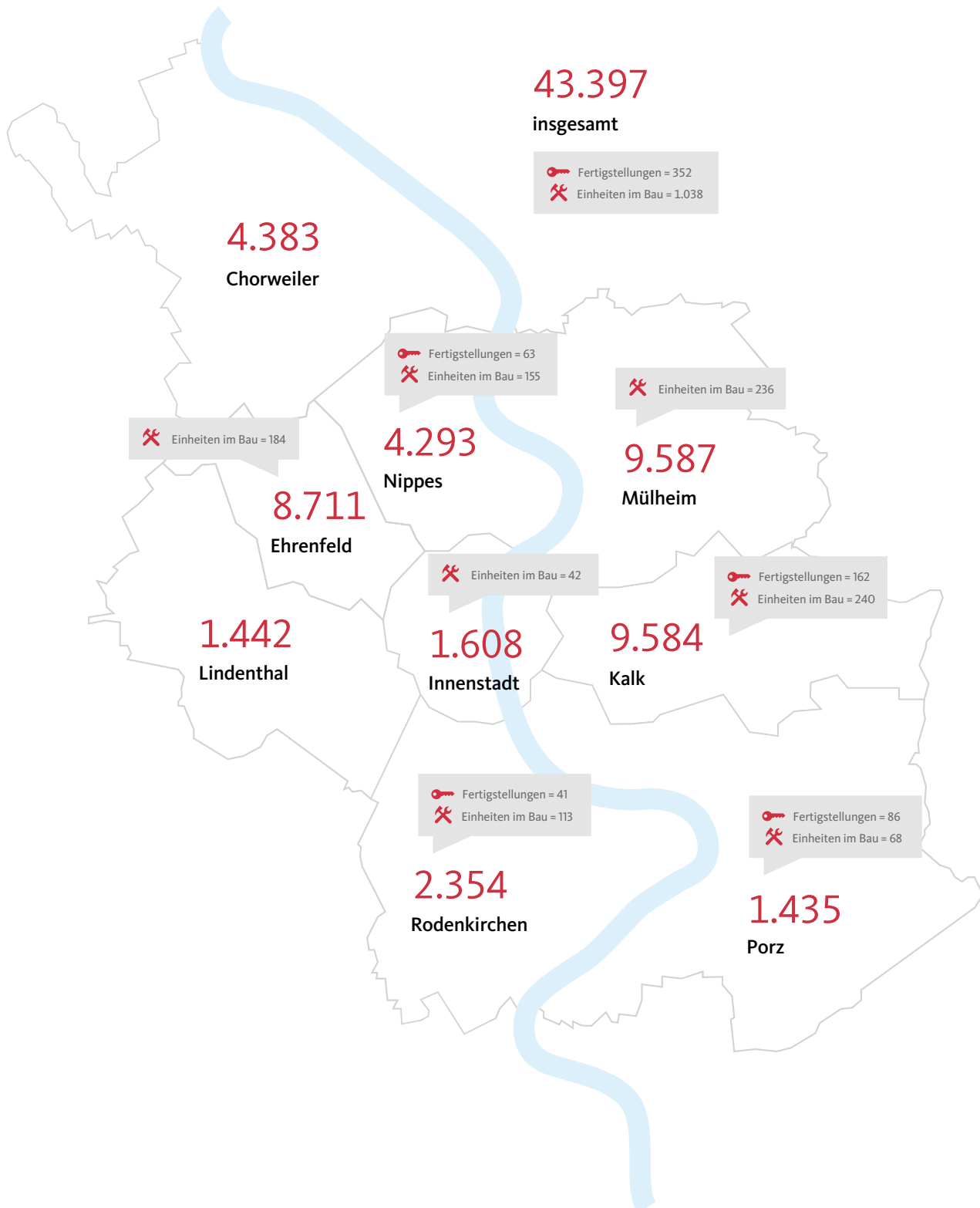


## Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



## Wohnungen der GAG in Köln

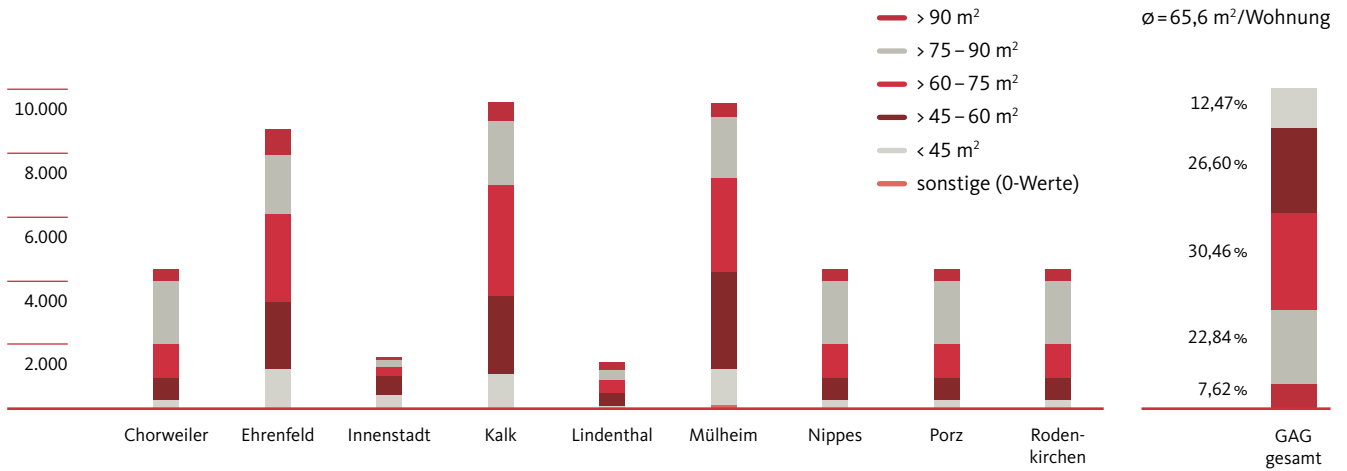
Bestand in der Übersicht





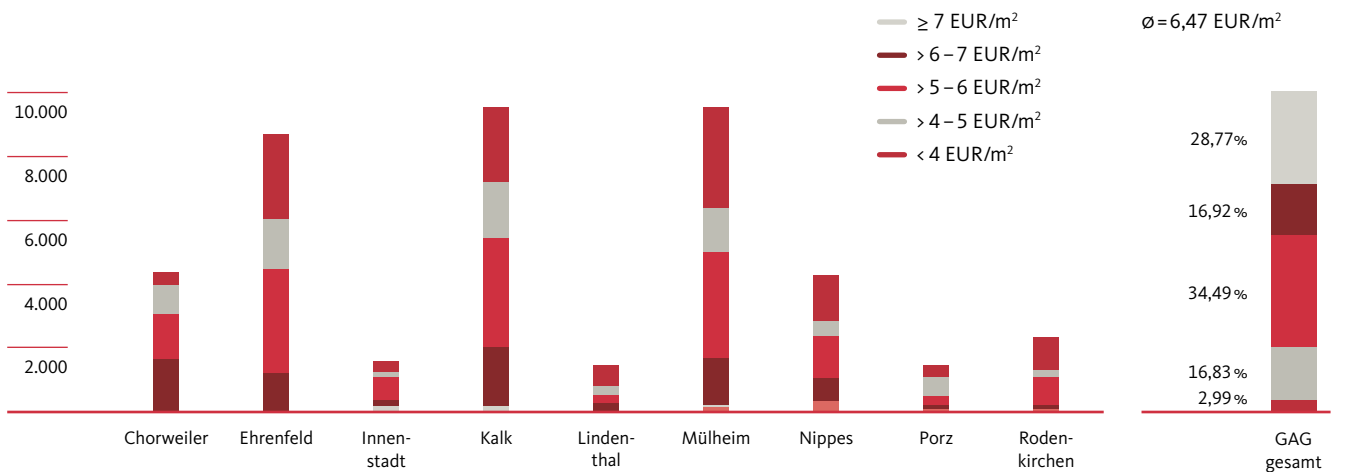
## Wohnungsgrößen

Verteilung in den Stadtbezirken



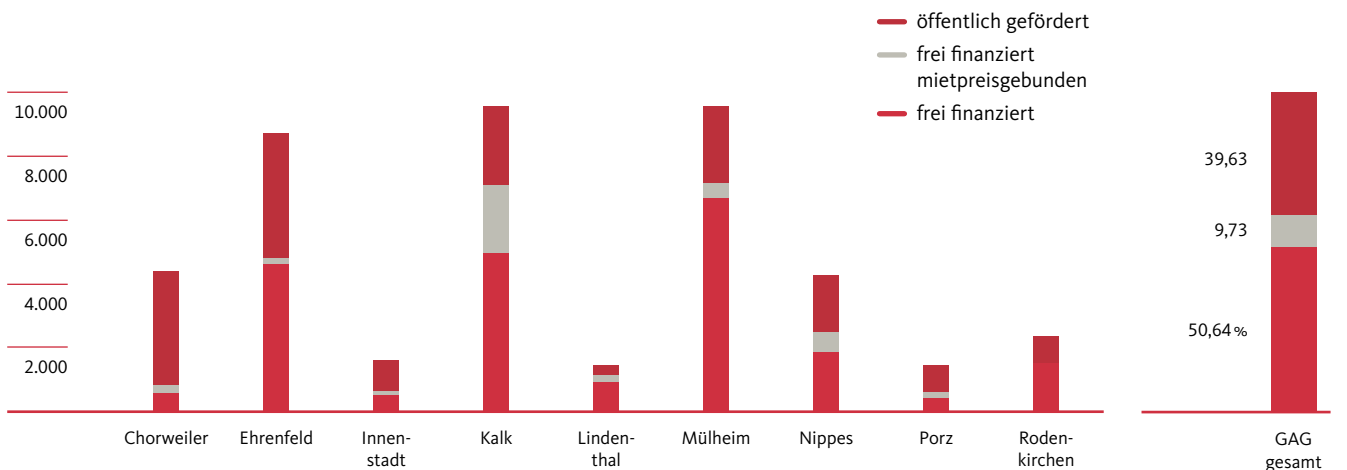
## Quadratmeterpreise

Verteilung in den Stadtbezirken



## Finanzierung

Verteilung in den Stadtbezirken



## Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung in Millionen EUR

		Entstehung	Verwendung		
		Mieten einschl. öffentl. Förderung	Betriebskosten einschl. Grundsteuer	23,8%	87,9
			Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierungsaufwand	14,6%	54,1
			Abschreibungen	15,5%	57,3
			Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10,1%	37,4
		Umlagen und übrige Umsatzerlöse	Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung	9,8%	36,3
			andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	0,9%	3,3
		Verkauf von Grund- stücken des AV + UV	Sonstige Steuern/ Steuern E.u.E	1,0%	3,8
			übrige Aufwendungen*	7,5%	27,9
		Sonstiges**	Konzernergebnis	16,8%	61,8
		<b>Entstehung gesamt</b>	<b>Verwendung gesamt</b>		
		<b>369,8</b>	<b>369,8</b>		
<b>224,0</b>	<b>60,6%</b>				
<b>80,0</b>	<b>21,6%</b>				
<b>43,4</b>	<b>11,7%</b>				
<b>22,4</b>	<b>6,1%</b>				

\* übrige Aufwendungen beinhalten: Verkaufsgrundstücke, Verkauf aus d. AV, andere LuL, sonst. betriebl. Aufw.

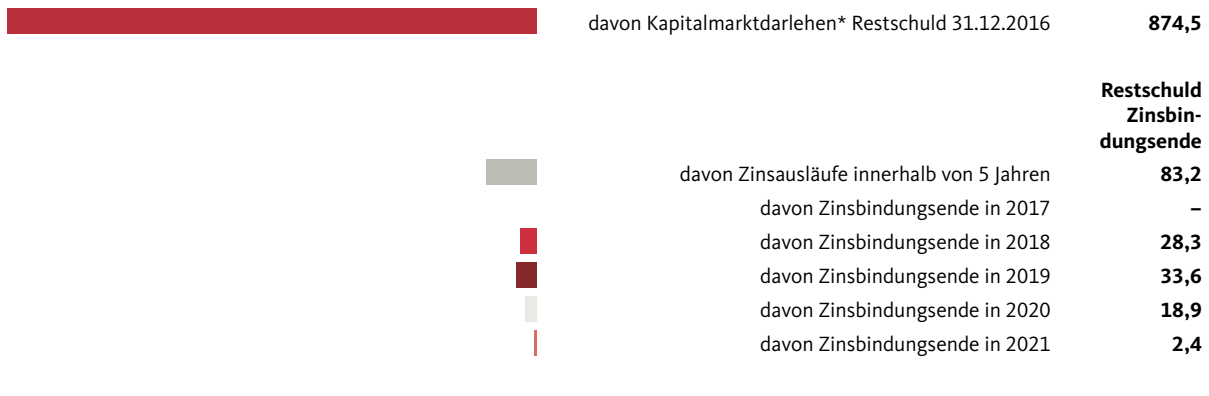
\*\* Sonstiges beinhaltet u. a.: Sonst. betriebliche Erträge, Bestandsveränderungen



## Langfristige Darlehensverbindlichkeiten und Zinsausläufe von Kapitalmarktdarlehen\* 2017 – 2021

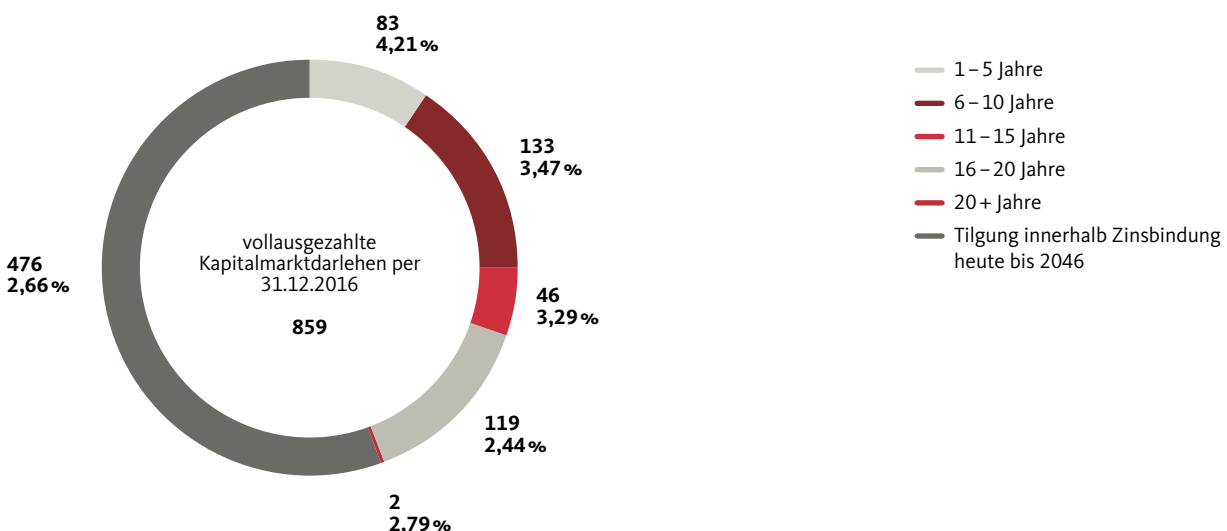
Nominalwert der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  
und anderen Kreditgebern (in Millionen EUR), Stand 31.12.2016

1.780,3



Die durchschnittliche Restzinsbindungsdauer aller langfristigen Kapitalmarkt- und KfW-Darlehen in Höhe von 874,5 (Vorjahr: 733,7) beträgt 13 Jahre (Vorjahr: 11 Jahre).  
Die durchschnittliche Verzinsung dieser Darlehen beträgt 2,9% p.a. (Vorjahr: 3,2% p.a.).

## Zinssicherungsstruktur Kapitalmarktdarlehen Restschulden zum Zinsbindungsende (in Millionen EUR) und Durchschnitts- verzinsungen vollausgezahlter Kapitalmarktdarlehen\*



Bezogen auf den Gesamtwert aller Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Finanzierungsgebern in Höhe von 1.780,3 (Vorjahr: 1.657,6) ergibt sich eine durchschnittliche Verzinsung von 1,9% p.a. (Vorjahr: 2,0% p.a.).

\* Darlehensstand 31.12.2016 alle Kreditgeber ohne Förderdarlehen der NRW.Bank und der Stadt Köln.





## Inhaltsverzeichnis zum Konzernlagebericht

### **1. Grundlagen des Konzerns**

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

### **2. Wirtschaftsbericht**

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

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

- 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements
- 3.2 Risikobericht
  - 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
  - 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
  - 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
  - 3.2.4 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 gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB

### **4. Prognosebericht**

---

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

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

## Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016

### 1. Grundlagen des Konzerns

#### 1.1 Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

##### 1.1.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

Seit dem 1. Dezember 2016 wird die Aktie der GAG Immobilien AG nicht mehr im allgemeinen Freiverkehr an der Börse Düsseldorf gehandelt. Der erfolgte Rückzug von der Börse vollzog sich über mehrere Monate und Schritte. Zum 10. April 2015 wechselte die GAG das Börsensegment vom geregelten Markt in den qualifizierten Freiverkehr. Ende April 2016 stimmte dann der Aufsichtsrat einem Vorstandsbeschluss zu, die Einbeziehung in den Freiverkehr zu widerrufen. Dieser Widerruf wurde zum 1. Dezember 2016 wirksam.

##### 1.1.2 Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2016 umfasste der GAG-Konzern die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

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

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

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

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



# GAG-Konzern

Rahmen einer Satzungsänderung neben der bisherigen Hausbewirtschaftung seit 2013 auch sonstige Dienstleistungen an.

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

## 1.2 Steuerungssystem

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

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

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

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für 2015 vollständig vorliegt.

Im Jahr 2015 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 247.700 Wohnungen. Dies waren 2.400 Wohnungen mehr als im Vorjahr; damit blieb das Fertigstellungsergebnis deutlich hinter den Erwartungen zurück. Ungefähr 116.000 Wohnungen davon standen dem Markt zur Vermietung zur Verfügung. Dieser Zuwachs konnte unter anderem durch ein weiterhin historisch günstiges Zinsniveau für Baufinanzierung erreicht werden.

Die Bestandsmieten sind 2015 im Bundesgebiet moderat um 1,2% gestiegen. Damit lag die Mietsteigerung unter der des Vorjahres (1,5% in 2014). Die durchschnittliche Nettokaltmiete erreicht bei bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt 5,71 EUR/m<sup>2</sup>. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind in Deutschland um 3,2% auf EUR 7,29 gestiegen und spiegeln die aktuelle Nachfragesituation stärker wider. In Köln, aber auch in anderen Großstädten wie Düsseldorf, Hamburg oder Frankfurt, die zuvor überdurchschnittliche Steigerungsraten auswiesen, verlief die Mietentwicklung 2015 und 2014 nicht mehr so stark steigend wie in den Jahren zuvor.

Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen. Ihre Zahl sank von etwa 2,6 Mio. im Jahr 2002 auf schätzungsweise noch rund 1,4 Mio. Wohnungen im Jahr 2015. Dies sind inzwischen nur noch 3,4% aller 41,4 Mio. Wohnungen in Deutschland. Bezogen auf den Mietwohnungsbestand liegt der Anteil bei knapp 6%.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktconstellation verändert.

## 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl wächst weiter. Im Jahr 2015 gab es 15.664 mehr Zu- als Fortzüge. Diese Zahl ist mehr als doppelt so hoch wie im Jahr davor. Somit bleibt der hohe Druck am Kölner Wohnungsmarkt nach wie vor bestehen. Auffällig ist, dass ins direkte Kölner Umland Wanderungsverluste zu verzeichnen sind. So ziehen mehr Kölner in angrenzende Gemeinden, als Einwohner aus diesen Gemeinden nach Köln ziehen. Dies ist vor allem auf eine starke Wanderungsbewegung von Familien ins Kölner Umland zurückzuführen. Fraglich ist, ob diese Wanderung freiwillig erfolgt oder ob die umliegenden Gemeinden auf Grund des angespannten Kölner Wohnungsmarktes eine Art Auffangfunktion haben.

Mit 3.957 errichteten Wohnungen wurde auch 2015 die Bautätigkeit des Vorjahres übertroffen (3.680). Allerdings sank die Zahl der Baugenehmigungen von 4.689 in 2014 auf 3.333 in 2015, so dass zukünftig mit sinkenden Fertigstellungszahlen zu rechnen ist. Seit dem Jahr 2000 sinkt der Anteil des geförderten Wohnungsbestandes kontinuierlich. Auch im Jahr 2015 ist die Anzahl der geförderten Wohnungen um 1.524 Mietobjekte auf 6,8% des gesamten Kölner Wohnungsbestandes gesunken.

Die Angebotsmieten für Neubauten in Köln stiegen Anfang 2016 im Schnitt auf 14,50 EUR/m<sup>2</sup>; dies entspricht einem Anstieg von rund 20% innerhalb der letzten zwei Jahre (bezogen auf den Vergleichswert 2014 von 12 EUR/m<sup>2</sup>). Bei Wiedervermietung (Fertigstellung ab 1949) liegen die Angebotsmieten bei 10 EUR/m<sup>2</sup>, ein Anstieg von ca. 5% im Vergleich zu 2015. Bis zum Ende des Jahres 2015 gibt es eine weniger rasante Entwicklung. Über das ganze Stadtgebiet stiegen die Mieten in Köln im Jahr 2015 im Durchschnitt um moderate 3,4%.

Bei den Baulandpreisen für Geschosswohnungsbau ist je nach Lage eine Preissteigerung um 9–10% von 2014 auf 2015 vorzuweisen.

Bei den Eigentumswohnungen ist ein weniger starker Preisanstieg zu verzeichnen. Der mittlere Kaufpreis ist von 2010 bis 2015 um 40% gestiegen. Von 2014 auf 2015 ist bei durchschnittlichen Kaufpreisen von Eigentumswohnungen eine Steigerung von 7% zu verzeichnen.

Die Stadt Köln geht langfristig von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung aus. Es existieren hier zwei Varianten, welchen unterschiedliche Parameter zugrunde liegen. So beziffert die erste Variante der Stadt Köln die Bevölkerung im Jahr 2040 auf 1,186 Mio. und die zweite Variante auf 1,113 Mio. Die Prognose des Landes NRW kommt sogar zu einer Bevölkerungszahl von 1,234 Mio. Einwohnern in 2040. Die Zunahme der Haushalte ist in der ersten städtischen Variante von 551.024 (2014) auf 626.400 (2040) prognostiziert.

Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum, besonders an preiswertem Wohnraum, ist durch eine entsprechende Neubautätigkeit, besonders im Geschosswohnungsbau, zu decken. Es ist fraglich, ob angesichts des Rückgangs von Baugenehmigungen der Bedarf an Wohnraum langfristig gedeckt werden kann. Insbesondere das Segment der preiswerten, preisgebundenen Wohnungen wird nicht in ausreichendem Maße bedient, so dass hier bereits seit längerem deutliche Rückgänge zu verzeichnen sind.

Es sind im Stadtgebiet von Köln 785 öffentlich geförderte Mietwohnungen bewilligt worden, davon 127 für Flüchtlinge.

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

## 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

### 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2016 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl Gewerbe	Gewerbe- fläche
konzerneigener Bestand	43.530	2.856 T m <sup>2</sup>	679	128 T m <sup>2</sup>
fremdverwalteter Bestand	5.058	346 T m <sup>2</sup>	140	24 T m <sup>2</sup>
	<b>48.588</b>	<b>3.202 T m<sup>2</sup></b>	<b>819</b>	<b>152 T m<sup>2</sup></b>



## GAG-Konzern

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

Dem Istbestand aus konzernerneigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten in Höhe von 44.209 Mietobjekten stehen 43.480 geplante Mietobjekte gegenüber. Die Abweichung resultiert hauptsächlich aus nicht geplanten Ankäufen in Köln-Chorweiler und einem Paketverkauf von Objekten in Wesseling.

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

Der GAG-Konzern verzeichnete in 2016 Umsätze aus Sollmieten von EUR 229,2 Mio. (Vorjahr: EUR 220,0 Mio.).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg zum 31. Dezember 2016 um 3,03% auf EUR 6,47 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und lag damit um EUR 0,19 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche über dem Vorjahresniveau.

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 12.991 (Vorjahr: TEUR 12.536) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

	2016		2015		Veränderung Δ %
	TEUR	Quote	TEUR	Quote	
Sollmieten	229.235	100%	219.958	100%	4,22%
Erlösschmälerungen Leerstand (ohne Umlagen)	7.221	3,15%	7.061	3,21%	2,27%
Erlösschmälerungen Mietnachlass	4.621	2,02%	4.264	1,94%	8,37%
Wertminderungen auf Forderungen aus Vermietung	1.149	0,50%	1.211	0,55%	-5,11%
Summe Mietausfall	<b>12.991</b>	<b>5,67%</b>	<b>12.536</b>	<b>5,70%</b>	<b>3,63%</b>

Nach Abzug der Mietausfälle beträgt die durchschnittliche monatliche Istmiete zum 31. Dezember 2016 EUR 6,11 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Stand 31. Dezember 2015: EUR 5,92 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) und liegt damit um 3,21% über dem Vorjahr.

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

	2016		2015		Veränderung Δ %
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote	
<b>Wohnungsleerstand</b>					
wegen Baumaßnahmen	528	1,20%	549	1,29%	-3,83%
wegen Abrissmaßnahmen	159	0,36%	111	0,26%	43,24%
wegen Verkauf	16	0,04%	26	0,06%	-38,46%
aus sonstigen Gründen	198	0,45%	194	0,46%	2,06%
nachfragebedingt	276	0,63%	243	0,57%	13,58%
	<b>1.177</b>	<b>2,68%</b>	<b>1.123</b>	<b>2,64%</b>	<b>4,81%</b>

Von den 276 Wohnungen, die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2016 leer standen, konnten für 104 Wohnungen (Vorjahr: 128 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv lediglich 172 Wohnungen (Vorjahr: 115 Wohnungen) mit einer Quote von 0,40% (Vorjahr: 0,27%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Von den 679 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 646 Einheiten) standen zum 31. Dezember 2016 79 Einheiten (Vorjahr: 77 Einheiten) mit einer Leerstandsquote von 11,63% (Vorjahr: 11,92%) leer. Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2016 betrug 6,08% (Vorjahr: 6,50%).

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

## GAG-Konzern

Um den Wohnungsbestand des GAG-Konzerns den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen und ihn damit nachhaltig vermietbar zu halten, investiert der GAG-Konzern bereits seit einigen Jahren umfangreich in seinen Bestand und setzte im Geschäftsjahr sein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm fort. Im Berichtsjahr befanden sich 914 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten in der Modernisierungsdurchführung, von denen 429 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten fertig gestellt wurden. Für 2017 ist der Baubeginn für 318 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten geplant. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten sind das Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von isolierverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen. Hierbei haben die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und deren technische Anforderung Priorität.

Im Berichtsjahr wurden für die Erhaltung des Hausbesitzes im Rahmen der Instandhaltung, ohne Groß- und Einzelmodernisierungsmaßnahmen, TEUR 47.252 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 16 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, der von seiner Höhe her branchenüblich ist. Unter Hinzurechnung der begleitenden Instandhaltung bei Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 6.807 beziehungsweise zirka EUR 2 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche betragen die Instandhaltungskosten TEUR 54.059 (Vorjahr: TEUR 49.914) beziehungsweise zirka EUR 18 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

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

Im Geschäftsjahr konnten aus Neubaumaßnahmen 352 Wohnungen, zwölf Gewerbeeinheiten und 184 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Von den 429 fertig gestellten modernisierten Wohneinheiten waren 153 Einheiten im entmieteten Zustand.

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Neubau*	352	389	509	231	354
Modernisierung**	429	234	317	230	549

Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben des GAG-Konzerns umfassten zum Jahreswechsel 1.109 Wohnungen, vier Wohngruppen, zwei Kitas, 15 Gewerbeeinheiten und 1.304 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze. Teilweise werden die Bauvorhaben auf Grundstücken des GAG-Konzerns errichtet, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz abgerissen wurde.

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

Im Berichtsjahr konnten acht bebaute und unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von ca. 100.376 m<sup>2</sup> und einer Wohn- und Nutzfläche von 78.775 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von TEUR 70.905 erworben werden, von denen bei zwei Grundstücken Abriss/Neubau geplant ist.

Insgesamt betragen die Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen, die im Wesentlichen den Neubau, den Ankauf und die Modernisierung von Immobilien sowie technische Anlagen betreffen, TEUR 191.515 und lagen damit um TEUR 48.584 höher als im Vorjahr.

### Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen

	2016 TEUR	2015 TEUR	2014 TEUR
laufende und periodische Instandhaltung	47.252	44.117	43.519
modernisierungsbegleitende Instandhaltung	6.807	5.797	4.884
Investitionen	191.515	142.998	123.922
	<b>245.574</b>	<b>192.912</b>	<b>172.325</b>

## 2.2.2 Bestandsverkäufe

Das im Jahr 2003 gestartete Programm „Mieter werden Eigentümer“ trug in seinem 14. Jahr wiederum wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Es konnten 126 Wohnungen mit Kaufpreisen von TEUR 9.019 erfolgswirksam veräußert werden, von denen 36 Wohnungen aus dem Paketverkauf Wesseling stammen.

### Erfolgswirksame Verkäufe aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“

	2016	2015	2014	2013	2012
Anzahl Einheiten	126	109	111	191	167
Wohnfläche (m²)	7.494	6.864	7.130	11.939	9.954
Erlöse (TEUR)	9.019	9.966	10.232	16.243	13.534
Erlöse/m² (EUR)	1.203	1.452	1.435	1.361	1.360

Von den 3.856 Wohnungen im Programm wurden bis zum Ende des Berichtsjahres 3.063 Wohnungen vorzugsweise an Mieter erfolgswirksam veräußert. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 79,4% und einem Erlös von insgesamt EUR 253 Mio. Durch den Abverkauf in Wesseling ist der GAG-Konzern in keiner Wohnungseigentümergeinschaft mehr Mehrheitseigentümer.

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

Durch Bestandsverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden 414 Einheiten (Vorjahr: sieben Einheiten) und zehn Tiefgaragenplätze mit insgesamt 32.007,73 m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 906,89 m² Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 32.429 (Vorjahr: TEUR 1.878) veräußert, von denen 408 Einheiten aus dem Paketverkauf Wesseling stammen. Des Weiteren wurden Grundstücke zu Kaufpreisen von TEUR 74 veräußert.

## 2.2.3 Bauträgergeschäft

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Verträge für 57 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von rund EUR 25,5 Mio. abgeschlossen, von denen der wirtschaftliche Übergang für 37 Einheiten mit einem Kaufpreisvolumen von EUR 20,9 Mio. erst nach dem Geschäftsjahr erfolgt. Die übergebenen 42 Einheiten, von denen bei 22 Einheiten die Verträge vor dem Geschäftsjahr abgeschlossen worden sind, sowie der Verkauf von 44 Tiefgaragenplätzen trugen mit Erlösen von EUR 9,6 Mio. zum Unternehmensergebnis bei.

### Erfolgswirksame Kaufverträge aus Bauträgermaßnahmen

Firma	2016		2015		2014		2013		2012	
	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR	Anzahl	Erlöse TEUR
GAG	41	9.327	39	10.424	42	13.795	30	9.257	18	3.439
GPE	1	243	0	0	28	7.621	25	6.370	18	4.764
	<b>42</b>	<b>9.570</b>	<b>39</b>	<b>10.424</b>	<b>70</b>	<b>21.416</b>	<b>55</b>	<b>15.627</b>	<b>36</b>	<b>8.203</b>

Im Geschäftsjahr wurde eine Bauträgermaßnahme mit 58 Einheiten im Sürther Feld begonnen, deren Fertigstellung für 2017 geplant ist.

## 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte erstmals nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesene Zubehörsbetrag zu den Pensionsrückstellungen gemäß Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB von TEUR 583 wurde in den Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ umgegliedert (Artikel 75 Abs. 5 EGHGB). Die Erträge aus Erbbauzinsen von



## GAG-Konzern

TEUR 142 wurden im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen und sind jetzt den Umsatzerlösen zugeordnet.

Der Rechnungszins bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde auf den durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre (Vorjahr: sieben Jahre) umgestellt. Daraus ergibt sich ein höherer Diskontierungszinssatz für die Rückstellungen, so dass weniger Rückstellungen gebildet werden müssen. Dies wirkt sich im Geschäftsjahr positiv auf die Anpassung der Pensionsrückstellungen und damit den Personalaufwand aus.

Im Zusammenhang mit der geänderten Anlageform bei der Rückführung der Kautionsgelder von Irland nach Deutschland wurden im Geschäftsjahr die Kautionsgelder sowie die Kautionsschulden entsprechend des neuen Sachverhalts unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten vermerkt. Dementsprechend werden in der Gewinn- und Verlustrechnung weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen aus Kautionen ausgewiesen.

## 2.3.1 Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung mit EBITDA	2016 IST TEUR	2015 IST TEUR	ISTΔVJ TEUR	2016 PLAN Mio. EUR	2016 ISTΔPLAN Mio. EUR	2017 PLAN Mio. EUR
Umsatzerlöse	319.398	308.491	10.907	314	6	334
Bestandsveränderungen	5.473	-411	5.884	9	-4	6
Andere aktivierte Eigenleistungen	168	40	128	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	44.708	21.153	23.555	19	26	20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-154.915	-143.384	-11.530	-159	4	-170
Personalaufwand	-36.273	-37.079	806	-37	1	-41
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.257	-19.935	1.678	-17	-1	-22
<b>EBITDA</b>	<b>160.303</b>	<b>128.876</b>	<b>31.427</b>	<b>128</b>	<b>32</b>	<b>127</b>
Abschreibungen	-57.343	-55.624	-1.719	-57	0	-60
<b>EBIT</b>	<b>102.960</b>	<b>73.251</b>	<b>29.708</b>	<b>71</b>	<b>32</b>	<b>67</b>
<b>Finanzergebnis</b>						
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-23	287	-310	0	0	0
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	4	4	0	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37	342	-305	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-37.397	-37.144	-254	-39	1	-39
	<b>-37.379</b>	<b>-36.511</b>	<b>-869</b>	<b>-39</b>	<b>1</b>	<b>-39</b>
<b>EBT</b>	<b>65.580</b>	<b>36.741</b>	<b>28.840</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>27</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.909	-2.042	-867	-2	-1	-1
Sonstige Steuern	-937	580	-1.517	0	-1	0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>61.734</b>	<b>35.278</b>	<b>26.456</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>26</b>

Im Folgenden werden **Ist-Ist-Vergleiche** der Werte des Geschäftsjahres mit den Vorjahreswerten dargestellt und erläutert. Die in das EBITDA eingehenden Werte sind in der vorstehenden Tabelle dargestellt und werden weiter unten je Segment und nach Positionen erläutert.

Der Anstieg der **Abschreibungen** resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien. Diese sind eine Folge der umfangreichen Investitionstätigkeit und des damit gestiegenen Anlagevermögens.

Durch den erstmaligen Vermerk der Kautionen unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeit werden die Zinserträge und Zinsaufwendungen aus Kautionen nicht mehr im Finanzergebnis ausgewiesen. Dies reduziert den Ausweis der Zinserträge und Zinsaufwendungen, hat aber keinen Einfluss auf das Finanzergebnis. Der Anstieg des negativen **Finanzergebnisses** resultierte im Wesentlichen daraus, dass aus der Beteiligung an der Gesellschaft mk für das Geschäftsjahr kein Beteiligungsertrag zu verbuchen war. Darüber hinaus stiegen die Zinsaufwendungen. Letzteres ist eine Folge des Anstiegs der Darlehensverbindlichkeiten, der zur Finanzierung der Investitionen erforderlich war.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** nahmen im Geschäftsjahr um TEUR 867 auf TEUR 2.909 (Vorjahr: TEUR 2.042) zu. Die **sonstigen Steuern** setzen sich aus zwei wesentlichen Sachverhalten zusammen: dem Aufwand aus Zuführung einer Steuerrückstellung über TEUR 1.922 für Umsatzsteuer und Erträgen aus Vorsteuererstattungen.

Die **Zinsdeckung** beläuft sich auf 17,08% (Vorjahr: 17,45%).

## GAG-Konzern

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

Das EBITDA aus dem **Segment Immobilienbewirtschaftung** stieg um TEUR 4.026 auf TEUR 146.551 (Vorjahr: TEUR 142.525).

Die Umsatzerlöse betragen TEUR 307.309 (Vorjahr: 294.870), woran die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 217.393 (Vorjahr: TEUR 208.633) den größten Anteil haben. Diese wiederum setzen sich aus der Sollmiete und den Erlösschmälerungen aus Vermietung zusammen.

Die Sollmiete als wichtigste Ertragsposition im Segment Immobilienbewirtschaftung hat sich im Geschäftsjahr von TEUR 219.958 um TEUR 9.277 auf TEUR 229.235 erhöht. Diese Steigerung ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen Anpassungen an den Mietspiegel. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete waren die Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen.

### Sollmieten der Konzerngesellschaften

	2016 TEUR	2015 TEUR	2014 TEUR	2013 TEUR	2012 TEUR
Sollmieten GAG	121.430	116.063	109.470	105.050	103.331
Sollmieten Grubo	95.615	93.404	92.337	90.149	89.072
Sollmieten MGAG*	10.513	10.332	10.239	10.471	9.732
Sollmieten Sonstige	1.677	159	228	277	287
	<b>229.235</b>	<b>219.958</b>	<b>212.274</b>	<b>205.947</b>	<b>202.422</b>

\*Vor 2014 als GAG SG ausgewiesen

Die Erlösschmälerungen aus Vermietung stiegen von TEUR 11.326 um TEUR 516 auf TEUR 11.842. Wesentlich hierfür waren die Erlösschmälerungen aus Mietnachlässen, die bedingt durch umfangreiche Modernisierungsaktivitäten, unter anderem für den Höninger Weg und den Pohlblock, gewährt wurden.

Die Bestandsveränderungen, die sich aus den Nebenkosten ergeben, liegen mit TEUR 6.170 um TEUR 2.739 über dem Vorjahreswert von TEUR 3.431.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 9.507 und fallen damit um TEUR 235 höher aus als im Vorjahr (TEUR 9.272). Dies resultiert unter anderem aus den Erträgen aus Schadenersatz und Kostenerstattung von Versicherungen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen fallen mit insgesamt TEUR 148.275 um TEUR 11.554 höher aus im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 136.721). Dies resultiert im Wesentlichen aus den um TEUR 6.949 erhöhten Nebenkosten sowie den um TEUR 4.238 gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Innerhalb der Instandhaltungsaufwendungen verursachen überwiegend die Aufwendungen für laufende Instandhaltung diese Abweichung.

Der Personalaufwand erhöhte sich um TEUR 888 auf TEUR 21.531 (Vorjahr: TEUR 20.643). Zwar reduzierte sich der Aufwand aus der Anpassung der Pensionsrückstellung um TEUR 806, aber die anderen Positionen erhöhten sich entsprechend stärker.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 6.796 und unterschreiten den Vorjahreswert in Höhe von TEUR 7.685 um TEUR 889. Im Wesentlichen ist dies durch einen geringeren Aufwand für Abbruch entstanden.

Das **Segment Bestandsverkäufe** wird regelmäßig durch das Programm „Mieter werden Eigentümer“ geprägt. Im Geschäftsjahr wurde darüber hinaus ein Paketverkauf von Objekten in Wesseling getätigt, der ursprünglich für einen späteren Zeitraum vorgesehen war und in Teilen nach 2016 vorgezogen werden konnte. Aus diesem Grund liegt das Segment-EBITDA mit TEUR 29.290 um TEUR 21.256 deutlich über dem Vorjahreswert von TEUR 8.034.

Das EBITDA aus dem **Segment Bauträger** stieg um TEUR 3.505 auf TEUR 2.936 (Vorjahr: TEUR -569). Dieser Anstieg hatte mehrere Ursachen. Das Vorjahresergebnis war durch einen besonderen Geschäftsvorfall belas-



tet, der im Geschäftsjahr nicht wieder anfiel (konzerninterner Grundstücksverkauf unter Buchwert). Die Erschließungsmaßnahme für das Waldbadviertel wurde erfolgswirksam abgeschlossen. Dabei konnten Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.388 aufgelöst werden. Die Anzahl der erfolgswirksamen Bauträgerverkäufe ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und brachte höhere Ergebnisbeiträge.

Im **Segment Zentralbereich** werden die nicht direkt den operativen Segmenten zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen geführt. Es handelt sich hierbei insbesondere um Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen. Das Segment-EBITDA beträgt TEUR -18.474 und weist damit einen Minderaufwand von TEUR 3.236 gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR -21.710 aus. Wesentliche Ursache für die Ergebnisverbesserung ist die Anpassung der Pensionsrückstellungen mit einem Ertrag von TEUR 2.143 (Vorjahr: Aufwand von TEUR 645).

## Eigenkapital- und Umsatzrendite

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

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

Die **Abschreibungen** wurden wie geplant in Höhe von EUR 57 Mio. gebucht.

Das **Finanzergebnis** fiel mit EUR -37 Mio. um EUR 1 Mio. besser aus als geplant. Wesentliche Gründe sind die Zinsstruktur und die Liquiditätssteuerung.

Die erzielte Zinsdeckung von 17% verbesserte sich gegenüber dem geplanten Wert von 18% um einen Prozentpunkt.

Das EBITDA im **Segment Immobilienbewirtschaftung** fällt mit EUR 147 Mio. um EUR 4 Mio. höher aus als geplant. Wesentlicher Grund für die Abweichung ist der nicht in der Planung enthaltene Ankauf der Bestände in Köln-Chorweiler und der damit verbundene Betrauungsakt mit der Stadt Köln. Bezogen auf den gesamten Konzern überstiegen die Sollmieten den geplanten Wert um EUR 4 Mio. und die Instandhaltungsaufwendungen unterschritten den geplanten Wert um EUR 1 Mio., wobei die Instandhaltungsaufwendungen für Großmodernisierung um EUR 2 Mio. hinter dem geplanten Wert zurückblieben. Diese Abweichung resultiert im Wesentlichen aus bewusst veränderten Ausführungssterminen.

Die geplanten Investitionen für Neubau und Großmodernisierungen betragen EUR 152 Mio., wurden aber mit getätigten Investitionen in Höhe von EUR 139 Mio. nicht erreicht. Den geplanten Wohnungsübergaben im Neubau von 429 standen im Ist 352 Übergaben gegenüber. Auch die geplante Anzahl fertig gestellter Wohnungen aus der Großmodernisierung von 579 wurde mit 429 Fertigstellungen unterschritten. In der Planung waren pauschal Ankäufe in Höhe von EUR 5 Mio. und der Zugang von 50 Wohnungen vorgesehen. Mit dem Ankauf in Köln-Chorweiler wurden stattdessen Investitionen in Höhe von EUR 52 Mio. getätigt und der Zugang von 1.198 Wohnungen wurde realisiert.

Der geplante Endbestand für das Geschäftsjahr betrug rund 42.750 Wohnungen und wird mit 43.530 Wohnungen um 780 Wohnungen überschritten.

Das EBITDA des **Segments Bestandsverkäufe** überstieg mit EUR 29 Mio. den Planwert um EUR 21 Mio. Ursächlich hierfür war der Paketverkauf der Objekte in Wesseling. An Gesamtverkäufen waren rund 130 Wohnungen geplant, wohingegen 540 Verkäufe realisiert wurden.

Im **Segment Bauträger** fällt das EBITDA um EUR 3 Mio. höher aus als geplant. Wesentlicher Grund ist die erfolgswirksame Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme im Waldbadviertel, die als erfolgsneutral geplant war, tatsächlich aber, unter anderem auf Grund von Rückstellungsaufösungen, einen Ergebnisbeitrag von EUR 2,5 Mio. verbuchte. Insgesamt konnten anstelle der geplanten Übergaben von 40 Objekten 42 erfolgswirksame Verkäufe getätigt werden.

Das EBITDA im **Segment Zentralbereich** liegt um EUR 5 Mio. über dem geplanten Wert von EUR -23 Mio. Wesentlicher Grund ist die Änderung der Berechnung der Pensionsrückstellungen durch BilRUG, die zu einer Abweichung der Anpassung der Pensionsrückstellungen von EUR 2 Mio. führte. Darüber hinaus blieb der Aufwand für fremde Dienstleistungen (EDV, Beratung u. a.) um EUR 1 Mio. hinter der Planung zurück und es konnten ungeplante Erträge aus früheren Jahren über EUR 1 Mio. verbucht werden.

## 2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Ziele des **Finanzmanagements** bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität sowie in der Optimierung des Zinsergebnisses. Das Finanzmanagement des GAG-Konzerns umfasst das Cash- und Liquiditätsmanagement sowie das Management der Zinsänderungs- und Ausfallrisiken. Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Unternehmens werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Kurzfristige Finanzierungen werden nur begrenzt im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -optimierung aufgenommen. Im Jahr 2016 abgeschlossene derivative Zinssicherungsinstrumente stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit vollständig parallel laufenden Liquiditätszusagen zur Bestandsfinanzierung, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und Bewertungseinheiten gebildet wurden. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch voraussichtliche Kreditplatzierungsmöglichkeiten ausreichend gesichert.

Insgesamt verfügte der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 175 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 154 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien war im Wesentlichen zinsbedingt und dient hauptsächlich der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung der Bauaktivitäten. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite, insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen des GAG-Konzerns erfolgen erneut auf sehr gutem Niveau. Damit kann die Zahlungsfähigkeit des GAG-Konzerns zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

Der **Cashflow** aus der **laufenden Geschäftstätigkeit** betrug TEUR 132.396 gegenüber TEUR 115.269 im Vorjahr. Dieser Anstieg um TEUR 17.127 resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen. Der Mittelabfluss aus der **Investitionstätigkeit** von TEUR 149.811 fällt um TEUR 18.307 höher aus als im Vorjahr (TEUR 131.504). Hier übersteigt die Zunahme der Auszahlung für Investitionen die gleichfalls steigenden Einzahlungen aus Anlagenverkäufen. Der Cashflow aus der **Finanzierungstätigkeit** stieg mit TEUR 17.993 gegenüber dem Vorjahreswert von TEUR -8.264 um TEUR 26.257 an. Während die Tilgungen im Vorjahr sehr hoch waren und der Zahlungsmittelbestand abgebaut wurde, blieb im Geschäftsjahr der Zahlungsmittelbestand weitgehend konstant und die Finanzierungstätigkeit schloss die Lücke zwischen den Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit und den Zuflüssen aus der Geschäftstätigkeit. Der **Zahlungsmittelbestand** am Ende des Geschäftsjahres lag mit TEUR 3.943 nur gering über dem des Vorjahres (TEUR 3.365).

Das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen von TEUR 191.435 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 132.396 beträgt 145%.

### Investitionen und Cashflow

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

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

Die auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Rahmengenbedingungen niedrigen Langfristzinsen konnte der GAG-Konzern erneut für langfristige Neuaufnahmen und Prolongationen von Bestandsdarlehen teils frühzeitig und in einem Gesamtumfang in Höhe von TEUR 291.678 nutzen.

Der Anteil der Kapitalmarktdarlehen betrug mit TEUR 250.339 rund 86% aller Zinssicherungs- und Darlehensvereinbarungen. Darüber hinaus wurden Förderdarlehen der NRW.BANK über TEUR 31.985 und KfW-Darlehen über TEUR 9.354 vereinbart. Die Durchschnittsverzinsung aller Neuaufnahmen und Prolongationen

## GAG-Konzern

beträgt 1,6% für eine durchschnittliche Zinsbindungsdauer von 22 Jahren. Hierin enthalten sind zwei langfristig zugesagte Kapitalmarktdarlehen in Höhe von TEUR 40.000, die bis zum 30. Dezember 2036 revolving zur Verfügung gestellt und mit vollständig parallel laufenden Zinsswaps zinsgesichert wurden. Der Einsatz der Zinsderivate erfolgt ausschließlich zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken.

Der Anteil neuer Darlehensvereinbarungen betrug insgesamt TEUR 234.731 und steht insbesondere im Zusammenhang mit dem umfangreichen Bauprogramm der GAG-Gruppe und im Zusammenhang mit weiteren Optimierungen im Darlehensbestand. Das Volumen von Prolongationen bestehender Darlehensvereinbarungen betrug TEUR 56.946.

Mit den auch im Berichtsjahr wiederholt sehr umfangreichen Finanzierungsmaßnahmen konnten weitere wesentliche Schritte zur dauerhaft zinsgünstigen Finanzierung der Unternehmensgruppe erreicht werden. Dies spiegelt sich insbesondere in der Durchschnittsverzinsung der langfristigen Kapitalmarktfinanzierungen in Höhe von TEUR 874.517 (Vorjahr: TEUR 733.698) wider, die auf 2,9% (Vorjahr: 3,2%) gesenkt werden konnte. Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Zinsbindung dieser Finanzierungen auf 13 Jahre (Vorjahr: elf Jahre) angehoben werden. Einmalige Restrukturierungsaufwendungen wurden hierdurch nicht verursacht. Die durchschnittliche Verzinsung aller Langfristdarlehen beträgt am Bilanzstichtag 1,9% (Vorjahr: 2,0%).

Dem Mittelzufluss aus langfristigen Darlehensverträgen in Höhe von TEUR 232.112 stehen im Berichtszeitraum Regeltilgungen in Höhe von TEUR 42.681, vorzeitige Rückführungen von Langfristdarlehen in Höhe von TEUR 66.775 und Kurzfristdarlehen in Höhe von TEUR 60.178 gegenüber.

### Bilanzstruktur

<b>Aktiva</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Anlagevermögen	2.598.626	2.475.174	2.389.669
Umlaufvermögen	122.117	141.198	164.658
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	669	549	432
	<b>2.721.412</b>	<b>2.616.921</b>	<b>2.554.759</b>
<b>Passiva</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Eigenkapital	661.768	610.013	585.748
Fremdkapital	2.007.726	1.955.893	1.916.833
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	45.348	46.371	47.431
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	6.570	4.644	4.747
	<b>2.721.412</b>	<b>2.616.921</b>	<b>2.554.759</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich von TEUR 2.616.921 um TEUR 104.491 auf TEUR 2.721.412.

Der Wert des Anlagevermögens stieg um TEUR 123.452 auf TEUR 2.598.626 (Vorjahr: TEUR 2.475.174). Den Zugängen in Höhe von TEUR 191.515 (Vorjahr: TEUR 143.629) standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 57.365 (Vorjahr: TEUR 55.624) und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 11.402 (Vorjahr: TEUR 3.248) gegenüber. Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau-, Modernisierungs- und Ankaufsmaßnahmen.

Der Wert des Umlaufvermögens sank um TEUR 19.081 auf TEUR 122.117 (Vorjahr: TEUR 141.198). Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte stiegen dabei um TEUR 5.467 auf TEUR 104.322 (Vorjahr: TEUR 98.855). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg der unfertigen Leistungen für Betriebs- und Heizkosten für die neu erworbenen Bestände in Köln-Chorweiler.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 3.858 von TEUR 9.877 auf TEUR 13.735 erhöht. Hauptgrund sind die gestiegenen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken.

Die flüssigen Mittel sind um TEUR 28.490 auf TEUR 3.943 (Vorjahr: TEUR 32.433) gesunken. Wesentlicher Grund ist der erstmalige Vermerk der Kautionen unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen.

Das Eigenkapital stieg um TEUR 51.755 und beträgt nun TEUR 661.768 (Vorjahr: TEUR 610.013). Der Anstieg resultiert aus dem hohen Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 24,32% (Vorjahr: 23,31%). Zum Bestand der eigenen Aktien der GAG wird auf Abschnitt 5.7 (Eigenkapital) des Anhangs zum Konzernabschluss verwiesen.



## GAG-Konzern

Das Fremdkapital stieg um TEUR 51.833 auf TEUR 2.007.726 (Vorjahr: TEUR 1.955.893).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens von TEUR 1.743.013 um TEUR 62.478 auf TEUR 1.805.491 erhöht.

Die erhaltenen Anzahlungen stiegen von TEUR 84.157 um TEUR 15.791 auf TEUR 99.948. Ursache sind sowohl ein Zuwachs bei den erhaltenen Anzahlungen aus Betriebs- und Heizkosten, unter anderem durch den Ankauf in Köln-Chorweiler, als auch ein Anstieg der erhaltenen Anzahlungen aus Veräußerungen.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind im Wesentlichen durch den erstmaligen Vermerk der Kautionen unterhalb der Bilanz als Treuhandverbindlichkeit von TEUR 31.659 um TEUR 28.805 auf TEUR 2.854 zurückgegangen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten, die sich überwiegend auf Ausgleichszahlungen an nicht beherrschende Gesellschafter, Umsatzsteuer- und Rentenverpflichtungen beziehen, haben sich um TEUR 1.074 auf TEUR 6.163 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 7.237) reduziert.

Die passive Rechnungsabgrenzung beträgt TEUR 6.570 und übersteigt den Vorjahreswert in Höhe von TEUR 4.644 um TEUR 1.926. Dies resultiert im Wesentlichen aus den erstmalig abgegrenzten Tilgungsnachlässen der NRW-Bank.

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

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

## 2.4 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

		2016	2015	2014
<b>Ergebnis und Rentabilität</b>				
Umsatz	TEUR	319.398	308.491	313.767
EBITDA	TEUR	160.303	128.876	134.948
EBIT	TEUR	102.960	73.251	78.246
Konzernergebnis	TEUR	61.734	35.278	40.808
Eigenkapitalrendite	%	9,33	5,78	6,97
Zinsdeckung	%	17,08	17,45	18,35
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>				
Eigenkapital	TEUR	661.768	610.013	585.748
Bilanzsumme	TEUR	2.721.412	2.616.921	2.554.759
Eigenkapitalquote	%	24,32	23,31	22,93
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	43.530	42.557	42.317
Gewerbe (Stichtag 31.12.)	Anzahl	679	646	636
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	2.984	2.918	2.878
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,47	6,28	6,15
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	18,23	17,10	16,82
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m <sup>2</sup>	2,30	1,99	1,70
<b>Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	540	116	122
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	39.502	7.771	8.250
Erlöse	TEUR	41.448	11.844	12.465
Erlöse	EUR/m <sup>2</sup>	1.049	1.524	1.511
<b>Bauträrgeschäft</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	42	39	70
Erlöse	TEUR	9.570	10.424	21.416
<b>Investitionen</b>				
Neubau (inkl. Grundstücksankäufe)	TEUR	103.904	107.330	83.315
Modernisierungen	TEUR	35.154	26.525	22.667
Ankauf	TEUR	51.877	8.602	16.385
Sonstiges	TEUR	580	541	1.555
Gesamtinvestitionen	TEUR	191.515	142.998	123.922
<b>Fertigstellungen**/Bestandsübergänge*</b>				
Neubau*	TEUR	352	389	509
Modernisierungen**	TEUR	429	234	317

## 2.4.2 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.4.2.1 Personal

Der GAG-Konzern beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 517 Mitarbeiter (Vorjahr: 485). Davon waren 74 Mitarbeiter (Vorjahr: 70) in Teilzeit.

Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 18 Mitarbeiter in Ausbildung und drei Mitarbeiter in studentischer Ausbildung (zwei davon in Teilzeit).

Der Anteil der Mitarbeiterinnen im GAG-Konzern beläuft sich auf 48%. Die Festlegung der „Frauenquote“ für den Vorstand, die Führungsebenen unter dem Vorstand und für den Aufsichtsrat kann auf der Internetseite des GAG-Konzerns unter [www.gag-koeln.de/investor-relations](http://www.gag-koeln.de/investor-relations) eingesehen werden.

Ähnlich wie in den Vorjahren liegt die durchschnittliche Beschäftigungsdauer bei elf Jahren. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten ist im Jahr 2016 gesunken und beträgt nunmehr 43 Jahre.

#### Anzahl Mitarbeiter

Alter	2016		2015		2014		2013		2012	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich
61-65+	20	15	23	19	15	21	15	16	12	15
51-60	94	53	73	54	79	46	77	47	74	47
41-50	77	74	84	70	80	74	81	67	82	65
31-40**	51	63	53	48	51	43	52	49	53	55
</=30*	46	60	37	46	34	43	26	33	16	28
	<b>288</b>	<b>265</b>	<b>270</b>	<b>237</b>	<b>259</b>	<b>227</b>	<b>251</b>	<b>212</b>	<b>237</b>	<b>210</b>
	ø 45	ø 42	ø 45	ø 43	ø 45	ø 43	ø 45	ø 43	ø 46	ø 44

\* Bis 2015 <30

\*\* Bis 2015 30–40

An den Themen Mitarbeiterzufriedenheit, Work-Life-Balance sowie Gesundheitsförderung wurde konsequent weiter gearbeitet. Auch nachdem die GAG Ende 2015 das Zertifikat der berufundfamilie GmbH als „Familienfreundlicher Betrieb“ erhalten hat, wurden in 2016 weitere Anstrengungen auf dem Sektor Vereinbarkeit von Beruf und Familie unternommen. Neben verschiedenen Teilzeitarbeitsmodellen sind hier im Besonderen ein Pilotprojekt zum „Mobilen Arbeiten“ und verschiedene Erleichterungen in Fällen kurzfristiger familiär bedingter Arbeitsverhinderung zu nennen. Unsere speziellen Programme zur Gesundheitsförderung sowie flexible Arbeitszeitregelungen fördern die Attraktivität des GAG-Konzerns als Arbeitgeber und erleichtern die Rekrutierung von neuen Mitarbeitern. Ein betriebliches Eingliederungsmanagement wurde erfolgreich eingeführt; die in den Gesprächen entwickelten Lösungen und Maßnahmen werden als weiteres Angebot an die Mitarbeiter positiv bewertet und tragen zur vertrauensvollen Zusammenarbeit bei.

### 2.4.2.2 Ideen für die Umwelt

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

#### Neubau

Bei den folgenden Projekten, die 2016 fertig gestellt wurden, wurde nach der EnEV 2009 geplant, wobei nahezu bei allen Projekten zusätzlich der KfW-Effizienzhaus-70-Standard erreicht wurde. Dies bedeutet, dass der Primärenergiebedarf mindestens 30% unter den Anforderungswerten der EnEV 2009 liegt und somit ein besserer Standard, als in der Energieeinsparverordnung gefordert ist, erreicht wurde. Zusätzlich ist die Gebäudehülle in Bezug auf die Wärmeverluste der Außenbauteile um 15% besser ausgeführt worden, als die EnEV fordert.



## GAG-Konzern

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

Heinrich-Hoerle-Straße 13–17	38 Wohneinheiten mit 2.743 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Danziger Straße – BA 1 (Ost)	35 Wohneinheiten mit 2.525 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Kalk Nord Baufeld 3	111 Wohneinheiten mit 8.068 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Nibelungenstraße – BA 1 (Ost)	25 Wohneinheiten mit 1.679 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Heinrich-Eberts-Straße Flurstück 888	41 Wohneinheiten mit 2.894 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Waldbadviertel BA 6 (Haus 20 + 21)	28 Wohneinheiten mit 1.978 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Waldbadviertel BA 6 (Haus 24)	23 Wohneinheiten mit 1.580 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Waldbadviertel BA 6 (Haus 23) ETW	39 Wohneinheiten mit 3.009 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Eltzshof 2– Fertigstellungsabschnitt 1	51 Wohneinheiten mit 3.487 m <sup>2</sup> Wohnfläche

### Modernisierung

In Bickendorf wurde die (Kern-)Modernisierung der Subbelrather Straße 542 und 544 abgeschlossen. Die 16 Wohnungen werden über eine Wärmepumpenanlage und einen Gasbrennwertkessel zum Abfangen der Spitzenlast mit Wärme und Warmwasser versorgt. Im innenstadtnahen Bereich Zollstocks wurde der erste Bauabschnitt der Siedlung Pohlblock mit 74 modernisierten und sieben neuen Wohnungen im Dachgeschoss fertig gestellt. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung der kernsanierten und der neuen Wohnungen erfolgen über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der RheinEnergie.

In der Naumannsiedlung in Köln-Riehl wurde die Modernisierung des Gesamtquartiers fortgesetzt. In 2016 fertig gestellt wurde der Bauabschnitt 2.2 mit den Gebäuden Ehrenbergstraße 5, 7, 9 und 11 sowie Goldfußstraße 6, 8, 10 und 12 mit insgesamt 84 Wohnungen. Im Bauabschnitt 2.3 wurde das Haus Goldfußstraße 14 fertig gestellt, die restlichen Gebäude werden im ersten Quartal 2017 mit insgesamt 59 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten übergeben. Der Bauabschnitt 1.3 mit seinen 71 Wohneinheiten wurde im September 2016 begonnen und wird Ende 2017 fertig gestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme der RheinEnergie.

### Instandhaltung

Auf Grundlage der EnEV 2014 wurden im Jahr 2016 insgesamt 15 zentrale Heizkesselanlagen in nachfolgend genannten Objekten erneuert:

Gerhart-Hauptmann-Straße 37  
Gerhart-Hauptmann-Straße 39  
Gerhart-Hauptmann-Straße 41  
Nöckerstraße 1–3/Bodenheimer Straße 9  
Christianstraße 17–25  
Luxemburger Wall 12  
Merowinger Straße 4  
Homburger Straße 17  
Am Bitzenhäuschen 8–10/Hirschgraben 16  
Kuthstraße. 1–9  
Bernhard-Letterhaus-Straße 34  
Xantener Straße 25–27  
Am Theise 5  
Bergerstraße 39  
Kölner Straße 200 C

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wurden insgesamt 335 Wohneinheiten mit ca. 22.828 m<sup>2</sup> Heizfläche mit Gasbrennwerttechnik der neuesten Generation ausgestattet. Für die Ausführung in 2017 wurden im Jahr 2016 bereits zehn weitere Heizkesselanlagen für insgesamt 108 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 15.522 m<sup>2</sup> Heizfläche vollständig geplant:

Luxemburger Straße 68  
Otto-Fischer-Straße 17  
Steinstraße 4–6  
Luxemburger Straße 82  
Olpener Straße 200  
Rathausstraße 19 A–D  
Kalscheurer Weg 16  
Knapsacker Straße 2  
Knapsacker Straße 6  
Knapsacker Straße 7

## GAG-Konzern

Zusätzlich sind acht Heizkesselanlagen (je vier Doppelkesselanlagen) auf Grund des Ablaufs der Heizkessel Lebensdauer (>25 Jahre) im Jahr 2016 saniert worden. Dabei handelt es sich um die Objekte:

Boltensternstraße 100–102  
Boltensternstraße 114–116  
Boltensternstraße 118–120  
Boltensternstraße 122–124

Insgesamt wurden bei der Umsetzung dieser Maßnahme 237 Wohneinheiten mit ca. 14.335 m<sup>2</sup> Heizfläche ebenfalls mit Gasbrennwerttechnik der neuesten Generation ausgestattet.

### Photovoltaik

Die Photovoltaikanlagen des GAG-Konzerns erzeugten im Geschäftsjahr auf Grund einer guten globalen Einstrahlung die prognostizierte Energie und speisten 2.511.279 kWh umweltfreundlich erzeugten Strom in das Netz der Rheinischen Netzgesellschaft ein.

### 2.4.2.3 Sozialmanagement

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

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

Nach wie vor hat dabei der Themenbereich „Gestaltung des demografischen Wandels“ hohe Aktualität und stellt eine der Schwerpunktaufgaben des Sozialmanagements dar. So wurde im Jahr 2016 in einer der 42 Seniorenwohnanlagen die Verortung eines Pflegedienstes ermöglicht, der neben pflegerischen Leistungen unentgeltlich Angebote für die Senioren anbietet. Darüber hinaus ermöglichen individuelle Wohnraumanpassungsmaßnahmen das selbstbestimmte Leben der Senioren in der eigenen Wohnung. Vor Ort eingerichtete Angebote wie gemeinsames Musizieren, Nachbarschaftscafés oder Theateraufführungen wirken Vereinigungstendenzen entgegen und fördern das Miteinander.

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

Neben der Fortführung der bisherigen Schwerpunktthemen „Umweltbildung“ und „Bildung plus“ hat das Sozialmanagement sich im vergangenen Jahr intensiv dem Thema „Flüchtlinge“ zugewandt und neben der zur Verfügungstellung von Wohnungen auch drei Wohngruppen für minderjährige unbegleitete Flüchtlinge ermöglicht. Diese oftmals traumatisierten Jugendlichen benötigen zur Aufrechterhaltung einer pädagogisch-therapeutischen Begleitung unbedingt adäquaten Wohnraum. Es wurde weiterhin darauf geachtet, in bildungsbegleitenden Projekten, Freizeitaktivitäten und Nachbarschaftsveranstaltungen die Integration von Flüchtlingen zu ermöglichen und zu fördern.

Im Jahre 2016 wurden die ca. 1.200 WE zwangsverwalteten Bestände in Chorweiler-Mitte übernommen. Ein Team von vier Sozialarbeitern und zwei Streetworkern unter einer Teamleitung kümmern sich seit Besitzübergang um die sozialen Belange der Mieter, führten eine aktivierende Mieterbefragung durch, besuchen die Mieter bei sozialen und finanziellen Problemen, veranstalten Nachbarschaftsfeste und gestalten mit den Bewohnern das wohnungsnah Umfeld (wie Durchgänge, Treppenhäuser, Grünanlagen). Aufgabe der Streetworker sind die aufsuchende Arbeit mit Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie die Unterstützung bei der Suche nach Lösungen und die Begleitung bei Behördenangelegenheiten. Insgesamt ist eine positive Resonanz der Bewohner des Stadtbezirks auf die verstärkte Präsenz unserer Mitarbeiter festzustellen.

# GAG-Konzern

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

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

## 3. 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.

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

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

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

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

### 3.2 Risikobericht

#### 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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



## 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

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

## 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

## GAG-Konzern

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

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

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

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die bilanzielle Eigenkapitalquote mit 24,32% (Vorjahr: 23,31%) und die Zinsdeckung mit 17,08% (Vorjahr: 17,45%) beobachtet. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist allerdings durch die hohe Investitionstätigkeit eine Verschlechterung festzustellen, wobei die Eigenkapitalquote dauerhaft über 20% liegt. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken beziehen sich neben der Liquidität und den Kreditrisiken auch auf den Bereich Investitionen und Wirtschaftlichkeit und haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 2,58 Mio. (Vorjahr: EUR 2,81 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.

Im Zusammenhang mit dem Ankauf der Bestände in Chorweiler wurden zwei langfristige Zinsswaps abgeschlossen. Die Berechnungsnominale dieser Zinsswaps sind vollständig mit parallel laufenden Liquiditätszusagen abgestimmt, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen.

Konkret wurde im Berichtsjahr zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus geschlossenen Darlehensverträgen mit der Sparkasse KölnBonn, welche am Bilanzstichtag mit insgesamt TEUR 39.733 valutierten, Zinsswapgeschäfte abgeschlossen. 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 der Mark-to-Market-Methode ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt TEUR 1.684.

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswapgeschäften und dem am 31. Dezember 2016 in Höhe von insgesamt TEUR 39.733 bestehenden Darlehen gebildet (Mikro-Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical-Terms-Match-Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung am 30.12.2036 (Ende der Laufzeit von Sicherungs- und Grundgeschäft) vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

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

### 3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit des GAG-Konzerns unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Hieraus können sich Veränderungen, die sich nachteilig auf das Geschäft und die Planungssicherheit auswirken, ergeben. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze bzw. -verordnungen die

## GAG-Konzern

Kostensituation stark belastet werden. Deshalb werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt.

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

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

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

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der allgemeinen internen und externen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,54 Mio. (Vorjahr: EUR 6,58 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 sowie in dem in über 100 Jahren gewonnenen Vertrauen der Mieterschaft und in den Kölner Einwohnern und zukünftig noch stärker den Neukölnern. Hier werden an dem hervorragenden Standort Köln, der auch zukünftig stabile Nachfragepotenziale bereithält, wohnungswirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen ihre Abnehmer finden, wenn sie ökologisch, sozial und ökonomisch ausgewogen sind. Die stabile Nachfrage möchte der GAG-Konzern auch durch eine kundennahe Vor-Ort-Präsenz und mieternahe Dienstleistungen zur Erreichung seiner Ziele nutzen.

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

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

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

Die Errichtung zusätzlicher Wohnfläche auf neuen Grundstücken sowie die Nutzung weiterer Nachverdichtungs-, Modernisierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzerneigenen Grundstücken werden in den kommenden Jahren auch weiterhin an Bedeutung gewinnen für die Versorgung der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum. 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 und den gestiegenen energetischen Anforderungen an die Gebäude beeinflusst. Es bleibt abzuwarten, ob die insgesamt erkennbare Tendenz zur Kostensteigerung dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigt. Auch das weiterhin sehr enge Grundstücksangebot auf dem Kölner Markt bleibt dabei eine nicht zu unterschätzende Komponente, wobei sich der GAG-Konzern mit seinen ausgewogenen Quartierskonzepten gegen andere Interessenten durchsetzen muss.



## 3.4 Gesamteinschätzung

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken haben kumuliert insgesamt einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 11,21 Mio. (Vorjahr: EUR 13,48 Mio.). Die vorgenannten Schadenerwartungswerte gelten für den gesamten Konzern. Die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist durch eine entsprechende Eigenkapitalausstattung gegeben. Dem gegenüber stehen die o. g. Chancen der positiven Entwicklung am Kölner Wohnungsmarkt. Diese Chancen und Risiken sind bei den folgenden Prognoseaussagen im Lagebericht nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

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

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

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

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

## 4. Prognosebericht

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

Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2017 generell von einem Zinssatz zwischen 2,5% und 3,0% ausgegangen. Die geplanten Langfristfinanzierungen wurden unterhalb dieses Niveaus bereits gesichert. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5% pro Jahr geplant.

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

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2017. 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.

## GAG-Konzern

Das Konzernergebnis ist mit EUR 22 Mio. und das EBITDA mit EUR 127 Mio. geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von EUR 334 Mio., Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von EUR 170 Mio. und einem Personalaufwand von EUR 41 Mio. Die Abschreibungen sind mit EUR 60 Mio. und das Finanzergebnis ist mit EUR -39 Mio. geplant. Die Zinsdeckung wird bei 17% erwartet. Der Personalaufwand ergibt sich aus einer geplanten tariflichen Steigerung sowie zusätzlichen Stellen. Die Abschreibungen bestehen im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen, die auf Grund der bisherigen und geplanten Investitionstätigkeit weiter ansteigen.

Im Wesentlichen bedingt durch die deutlich über den Abschreibungen liegenden Investitionen steigt die Bilanzsumme um rund EUR 200 Mio. Das Eigenkapital steigt um etwa EUR 13 Mio. Da die Bilanzsumme relativ stärker ansteigt als das Eigenkapital, sinkt die Eigenkapitalquote ab. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW sowie Darlehen zu Marktzinsen, für die weitestgehend Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind, geplant.

Das Segment Immobilienbewirtschaftung trägt mit einem geplanten EBITDA von EUR 140 Mio. zum Konzern-EBITDA bei. Dieses Ergebnis basiert auf einer geplanten Sollmiete von EUR 237 Mio. und einem Instandhaltungsaufwand von EUR 63 Mio., davon EUR 7 Mio. für Großmodernisierung und EUR 10 Mio. aus der Bearbeitung des Instandhaltungsstaus in den im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien in Köln-Chorweiler. Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von EUR 250 Mio. sowie die Übergabe von rund 500 neuen und 400 modernisierten Wohnungen geplant. Der geplante Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2017 ca. 43.850 Einheiten.

Im Segment Bestandsverkäufe ist der Verkauf von etwa 240 Mietobjekten geplant, womit ein EBITDA von EUR 10 Mio. erwirtschaftet werden soll. In dieser Anzahl ist auch der bereits übergebene Restbestand aus Wesseling mit 152 Wohnungen enthalten. Hierzu verweisen wir auf den Nachtragsbericht im Konzernanhang.

Im Segment Bauträger ist der erfolgswirksame Verkauf von ca. 25 Objekten geplant, womit ein EBITDA von rund EUR 1 Mio. erwirtschaftet werden soll.

Für den Zentralbereich ist ein negatives EBITDA von EUR 24 Mio. geplant.

Köln, den 1. März 2017

Der Vorstand

  
Uwe Eichner

  
Kathrin Möller





# GAG-Konzern

## Konzernabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Eigenkapitalpiegel

Kapitalflussrechnung

Anhang

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2016

	2016 EUR	2015 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	303.958.788,06	291.840
aus Verkauf von Grundstücken	12.089.650,00	13.624
aus Betreuungstätigkeit	1.507.263,28	1.439
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.842.713,62	1.588
	<b>319.398.414,96</b>	<b>308.491</b>
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.472.733,13	-411
Andere aktivierte Eigenleistungen	167.675,24	40
Sonstige betriebliche Erträge	44.708.298,32	21.153
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-145.254.773,54	-133.772
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-9.576.377,97	-9.551
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-83.618,04	-61
	<b>-154.914.769,55</b>	<b>-143.384</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>214.832.352,10</b>	<b>185.889</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-28.842.851,14	-26.586
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Aufwendungen für Altersversorgung: EUR 2.457.743,66 (Vorjahr: TEUR 5.850)	-7.429.876,23	-10.493
	<b>-36.272.727,37</b>	<b>-37.079</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-57.342.790,41	-55.624
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.257.025,78	-19.935
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB: EUR 583.326,00 (Vorjahr: TEUR 583)		
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-22.539,43	287
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.571,29	4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37.052,92	342
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-37.397.457,88	-37.144
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.909.013,01	-2.042
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>62.671.422,43</b>	<b>34.698</b>
Sonstige Steuern	-937.419,04	580
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>61.734.003,39</b>	<b>35.278</b>
Nicht beherrschende Anteile am Konzernergebnis	-2.844.735,62	-3.896
Konzerngewinnvortrag	1.119.871,62	790
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen der Muttergesellschaft	-28.000.000,00	-14.000
Sonstige Veränderungen der anderen Gewinnrücklagen	-1.959.507,61	-2.906
<b>Konzernbilanzgewinn</b>	<b>30.049.631,78</b>	<b>15.266</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2016

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2016 EUR</b>	<b>31.12.2015 TEUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	<b>132.658,00</b>	<b>125</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.331.646.002,19	2.266.852
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.847.487,36	61.587
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	49.557.668,90	52.403
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	66.458,37	69
Technische Anlagen und Maschinen	7.690.487,00	7.282
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.855.853,00	2.083
Anlagen im Bau	123.449.445,86	62.046
Bauvorbereitungskosten	17.925.118,95	16.890
Geleistete Anzahlungen	3.425.113,61	4.778
	<b>2.597.463.635,24</b>	<b>2.473.990</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	878.145,51	901
Sonstige Ausleihungen	122.728,74	142
Andere Finanzanlagen	29.082,30	16
	<b>1.029.956,55</b>	<b>1.059</b>
	<b>2.598.626.249,79</b>	<b>2.475.174</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.232.360,30	13.509
Bauvorbereitungskosten	179.173,55	708
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	18.134.611,66	5.787
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.617.384,90	1.857
Unfertige Leistungen	83.151.348,02	76.981
Andere Vorräte	7.224,75	13
	<b>104.322.103,18</b>	<b>98.855</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	1.150.048,43	1.050
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.398.840,00	883
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	38.994,18	0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.930,70	33
Sonstige Vermögensgegenstände	7.111.444,18	7.911
	<b>13.734.257,49</b>	<b>9.877</b>
<b>Wertpapiere</b>		
Sonstige Wertpapiere	<b>117.304,43</b>	<b>33</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>3.942.981,92</b>	<b>32.433</b>
	<b>122.116.647,02</b>	<b>141.198</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>669.451,89</b>	<b>549</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.721.412.348,70</b>	<b>2.616.921</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>30.184.955,02</b>	<b>0</b>



<b>Passiva</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Ausgegebenes Kapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	16.729.775,00	16.730
./. Eigene Anteile	-448.512,00	-420
	<b>16.281.263,00</b>	<b>16.310</b>
Kapitalrücklage	153.843.913,72	153.844
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	359.504.283,08	323.530
	<b>383.289.581,40</b>	<b>347.315</b>
Konzernbilanzgewinn	30.049.631,78	15.266
Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital	78.303.939,86	77.278
	<b>661.768.329,76</b>	<b>610.013</b>
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	<b>45.347.586,09</b>	<b>46.371</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	35.791.689,00	36.188
Steuerrückstellungen	6.830.189,00	3.728
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	7.764.993,12	8.431
Sonstige Rückstellungen	21.411.868,35	19.190
	<b>71.798.739,47</b>	<b>67.537</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.467.264.014,32	1.431.588
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	338.227.221,68	311.425
Erhaltene Anzahlungen	99.948.055,59	84.157
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.853.881,99	31.659
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	886,50	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.470.395,79	22.289
Sonstige Verbindlichkeiten	6.163.029,51	7.237
davon aus Steuern: EUR 396.497,70 (Vorjahr: TEUR 575)		
	<b>1.935.927.485,38</b>	<b>1.888.356</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>6.570.208,00</b>	<b>4.644</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.721.412.348,70</b>	<b>2.616.921</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>30.184.955,02</b>	<b>0</b>

## Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2016

	Gezeichnetes Kapital EUR	Eigene Anteile EUR	Ausgegebenes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Gewinnrücklagen EUR
Stand Jahresanfang 2015	16.729.775,00	-380.496,00	16.349.279,00	153.843.913,72	320.389.361,82
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Erwerb eigener Aktien		-39.728,00	-39.728,00		20.196,65
Einstellungen in Gewinnrücklagen					24.000.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					2.905.827,73
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
<b>Stand Jahresende 2015</b>	<b>16.729.775,00</b>	<b>-420.224,00</b>	<b>16.309.551,00</b>	<b>153.843.913,72</b>	<b>347.315.386,20</b>
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Erwerb eigener Aktien		-28.288,00	-28.288,00		14.687,59
Einstellungen in Gewinnrücklagen					34.000.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					1.959.507,61
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
<b>Stand Jahresende 2016</b>	<b>16.729.775,00</b>	<b>-448.512,00</b>	<b>16.281.263,00</b>	<b>153.843.913,72</b>	<b>383.289.581,40</b>

	Konzernbilanz- gewinn EUR	GAG- Aktionären zustehendes Eigenkapital EUR	Nicht beherr- schende Anteile am Eigenkapital EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2015	18.953.920,75	509.536.475,29	76.210.987,18	585.747.462,47
Dividendenauszahlung Vorjahr	-8.163.786,60	-8.163.786,60		-8.163.786,60
Erwerb eigener Aktien		-19.531,35		-19.531,35
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-24.000.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	28.476.338,07	31.382.165,80	3.895.590,06	35.277.755,86
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			-2.828.401,00	-2.828.401,00
<b>Stand Jahresende 2015</b>	<b>15.266.472,22</b>	<b>532.735.323,14</b>	<b>77.278.176,24</b>	<b>610.013.499,38</b>
Dividendenauszahlung Vorjahr	-8.146.600,60	-8.146.600,60		-8.146.600,60
Erwerb eigener Aktien		-13.600,41		-13.600,41
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-34.000.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	56.929.760,16	58.889.267,77	2.844.735,62	61.734.003,39
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			-1.818.972,00	-1.818.972,00
<b>Stand Jahresende 2016</b>	<b>30.049.631,78</b>	<b>583.464.389,90</b>	<b>78.303.939,86</b>	<b>661.768.329,76</b>

## Kapitalflussrechnung vom 01. 01. bis 31.12.2016

	2016 TEUR	2015 TEUR
Konzernjahresüberschuss	61.734	35.278
+ Abschreibungen	57.343	55.624
- Zuschreibungen	-705	-461
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.160	8.056
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2.275	-1.483
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-10.779	-3.002
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva	15.396	-7.646
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-30.298	-8.870
+ Zinsaufwendungen	37.397	37.144
- Zinserträge	-41	-346
+/- Sonstige Beteiligungsergebnisse	23	-287
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	2.909	2.042
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	532	-780
<b>I. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>132.396</b>	<b>115.269</b>
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens	41.680	12.071
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	20	46
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-80	-67
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-191.435	-143.560
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-2
+ Erhaltene Zinsen	4	8
<b>II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-149.811</b>	<b>-131.504</b>
- Gezahlte Dividenden	-8.147	-8.164
- Ausgleichszahlung an nicht beherrschende Gesellschafter	-2.828	-3.059
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	232.112	220.824
+/- Zu- bzw. Abnahme anderer Finanzkredite	-60.178	-21.573
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-107.468	-160.997
- Gezahlte Zinsen	-35.159	-34.768
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-339	-527
<b>III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>17.993</b>	<b>-8.264</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)</b>	<b>578</b>	<b>-24.499</b>
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.365	27.864
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>3.943</b>	<b>3.365</b>



## Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016

- 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 Flüssige Mittel
  - 5.6 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 5.7 Eigenkapital
  - 5.8 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital
  - 5.9 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
  - 5.10 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
  - 5.11 Sonstige Rückstellungen
  - 5.12 Verbindlichkeiten
  - 5.13 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 5.14 Latente Steuern
  - 5.15 Haftungsverhältnisse
- 6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung**
  - 6.1 Umsatzerlöse
  - 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/Sonstige Steuern
  - 6.7 Latente Steuern
- 7. Angaben zur Kapitalflussrechnung**
- 8. Sonstige Angaben**
  - 8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte
  - 8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
  - 8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln
  - 8.4 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz
  - 8.5 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer
  - 8.6 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln
  - 8.7 Angaben zu Organbezügen
  - 8.8 Gesamthonorar des Abschlussprüfers
  - 8.9 Nachtragsbericht
  - 8.10 Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens
  - 8.11 Mitglieder des Aufsichtsrates
  - 8.12 Mitglieder des Vorstandes
  - 8.13 Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

## 1. Allgemeine Angaben

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

Die GAG hat am 19. Mai 2016 den Antrag auf Notierungseinstellung der Aktien (ISN DE0005863534) im allgemeinen Freiverkehr der Börse Düsseldorf gemäß § 7 Abs. 2 der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr zum nächstmöglichen Zeitpunkt gestellt. Dem Antrag wurde seitens der Börse Düsseldorf stattgegeben. Seit dem 1. Dezember 2016 wird die Aktie der GAG Immobilien AG nicht mehr im allgemeinen Freiverkehr an der Börse Düsseldorf gehandelt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

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

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

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse wurden auf Grund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG angepasst. Somit sind die Werte des Berichtsjahres mit denen des Vorjahres vergleichbar. Dieses betrifft die Erträge aus Erbbauzinsen, die jetzt unter den „Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ gezeigt werden und nicht mehr im Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthalten sind.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesene Zuführungsbetrag zu den Pensionsrückstellungen gemäß Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB von TEUR 583 wurde in den Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ umgegliedert (Artikel 75 Abs. 5 EGHGB).

Im Zusammenhang mit der geänderten Anlageform bei der Rückführung der Kautionsgelder von Irland nach Deutschland wurden im Geschäftsjahr die Kautionsgelder sowie die Kautionsschulden entsprechend des neuen Sachverhalts unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten vermerkt. Dementsprechend werden in der Gewinn- und Verlustrechnung weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen aus Kautionen ausgewiesen.

## 2. Konsolidierungskreis

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

Firma	Sitz	Abkürzung	Konsolidierungsmethode	Beteiligung %
Grund und Boden mit beschränkter Haftung	Köln	Grubo	Vollkonsolidierung	62,00
GAG Projektentwicklung GmbH	Köln	GPE	Vollkonsolidierung	96,20
GAG Servicegesellschaft 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

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

## 3. Konsolidierungsgrundsätze und -methoden

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

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

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

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

## 4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 4.1 Allgemeines

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

### 4.2 Anlagevermögen

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

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

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

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

### 4.3 Umlaufvermögen

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

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

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

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



# GAG-Konzern

Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt. Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

## 4.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 4.5 Latente Steuern

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

Aus dem Konsolidierungsprozess ergab sich ein Überhang an passiven latenten Steuern (§ 306 HGB). Dieser wurde mit dem Überhang an aktiven latenten Steuern aus den Einzelabschlüssen (§ 274 HGB) aufgerechnet. Für den verbleibenden Aktivüberhang wurde 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 i. V. m. § 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.

## 4.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

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

## 4.9 Rückstellungen

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

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

	31.12.2016	31.12.2015
	%	%
Rechnungszins	4,01	3,89
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	2,00	2,00

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31.12.2016 bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre (Vorjahr: sieben Jahre) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des neuen zehnjährigen und des bisherigen siebenjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf TEUR 4.084.

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 2016 auf TEUR 4.667.

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

### 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.

### 4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die passive Rechnungsabgrenzung enthält im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen, sowie erstmalig abgegrenzte Tilgungsnachlässe.

### 4.12 Treuhandverbindlichkeiten

Die erhaltenen Mietkautionen werden unterhalb der Bilanz als Treuhandverbindlichkeiten vermerkt.

## 5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 5.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2016 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt:



	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2016 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	<b>6.469.895,06</b>	<b>80.209,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.550.104,64</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.076.066.198,01	84.584.444,37	21.084.353,58	44.950.765,32	3.184.517.054,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.728.400,28	1.376.577,03	89.502,18	666.798,02	78.682.273,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	52.408.777,78	14.429.489,58	51.255,00	-17.223.711,58	49.563.300,78
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	69.377,65	0,00	2.919,28	0,00	66.458,37
Technische Anlagen und Maschinen	11.027.911,08	772.497,38	0,00	244.377,21	12.044.785,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.798.524,10	483.069,18	501.756,37	0,00	6.779.836,91
Anlagen im Bau	62.046.418,16	74.995.433,36	23.035,00	-13.561.859,74	123.456.956,78
Bauvorbereitungskosten	16.936.140,53	11.368.243,17	0,00	-10.298.912,68	18.005.471,02
Geleistete Anzahlungen	4.777.456,55	3.425.113,61	0,00	-4.777.456,55	3.425.113,61
	<b>3.306.859.204,14</b>	<b>191.434.867,68</b>	<b>21.752.821,41</b>	<b>0,00</b>	<b>3.476.541.250,41</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	900.684,94	0,00	0,00	0,00	900.684,94
Sonstige Ausleihungen	142.667,86	0,00	19.939,12	0,00	122.728,74
Andere Finanzanlagen	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
	<b>1.074.991,57</b>	<b>0,00</b>	<b>19.939,12</b>	<b>0,00</b>	<b>1.055.052,45</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.314.404.090,77</b>	<b>191.515.077,26</b>	<b>21.772.760,53</b>	<b>0,00</b>	<b>3.484.146.407,50</b>

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 112.367,49.

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 95,50.

Die Zugänge bei "Anlagen im Bau" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 55.212,25.

# GAG-Konzern

Abschreibungen kumuliert 01.01.2016 EUR	des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2016 EUR	Buchwerte 31.12.2016 EUR	Buchwerte 31.12.2015 EUR
<b>6.344.866,06</b>	<b>72.580,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.417.446,64</b>	<b>132.658,00</b>	<b>125.029,00</b>
809.213.817,73	54.135.747,35	9.779.518,45	-7.510,94	691.483,76	852.871.051,93	2.331.646.002,19	2.266.852.380,28
15.141.287,10	1.783.000,87	89.502,18	0,00	0,00	16.834.785,79	61.847.487,36	61.587.113,18
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	49.557.668,90	52.403.145,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.458,37	69.377,65
3.746.434,58	607.864,09	0,00	0,00	0,00	4.354.298,67	7.690.487,00	7.281.476,50
4.715.905,10	709.691,18	501.612,37	0,00	0,00	4.923.983,91	1.855.853,00	2.082.619,00
0,02	0,00	0,00	7.510,94	0,04	7.510,92	123.449.445,86	62.046.418,14
46.445,73	33.906,34	0,00	0,00	0,00	80.352,07	17.925.118,95	16.889.694,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.425.113,61	4.777.456,55
<b>832.869.522,14</b>	<b>57.270.209,83</b>	<b>10.370.633,00</b>	<b>0,00</b>	<b>691.483,80</b>	<b>879.077.615,17</b>	<b>2.597.463.635,24</b>	<b>2.473.989.682,00</b>
0,00	22.539,43	0,00	0,00	0,00	22.539,43	878.145,51	900.684,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.728,74	142.667,86
15.938,56	0,00	0,00	0,00	13.382,09	2.556,47	29.082,30	15.700,21
<b>15.938,56</b>	<b>22.539,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.382,09</b>	<b>25.095,90</b>	<b>1.029.956,55</b>	<b>1.059.053,01</b>
<b>839.230.326,76</b>	<b>57.365.329,84</b>	<b>10.370.633,00</b>	<b>0,00</b>	<b>704.865,89</b>	<b>885.520.157,71</b>	<b>2.598.626.249,79</b>	<b>2.475.173.764,01</b>

## GAG-Konzern

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

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

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

### 5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind TEUR 83.151 (Vorjahr: TEUR 76.981) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

### 5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Es bestehen wie im Vorjahr keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit TEUR 170 Beträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: TEUR 193).

In den Forderungen und 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 33) betreffen Inhaberschuldverschreibungen.

### 5.5 Flüssige Mittel

In den flüssigen Mitteln werden Kautionszahlungen der Mieter als Treuhandvermögen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 29.067) ausgewiesen.

### 5.6 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 TEUR
Geldbeschaffungskosten	505.633,00	332
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	163.818,89	217
	<b>669.451,89</b>	<b>549</b>



## 5.7 Eigenkapital

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

	<b>Stückaktien 31.12.2016</b>
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.369.775
Eigene Anteile	-448.512
	<b>16.281.263</b>

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

Die eigenen Anteile resultieren teilweise aus früheren Ankäufen über die Börse sowie aus dem Rückkauf von Treuhand- bzw. Mieteraktien (siehe Erläuterung Textziffer 4.7). Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988:

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

Abwicklung nach dem 1. Januar 1989:

Wegen der Neufassung des § 550b Abs. 2 BGB wird seit dem 1. Januar 1989 die Treuhandklausel in neuen Mietverträgen der Gesellschaft nicht mehr verwendet. Dadurch werden mit jeder Beendigung eines Mietverhältnisses Treuhandaktien von ihrer treuhänderischen Bindung hinsichtlich der ausscheidenden Mieter frei. Die eigenen Aktien stammen somit aus der Auflösung von früher wirksam vereinbarten Anlagen von Mietkautionen, die nach Mietende an die ausgeschiedenen Mieter zum Nennbetrag zurückgezahlt wurden. Die Aktien stehen nach ihrem Freiwerden im Eigentum der Gesellschaft, da ihr das Verfügungsrecht über die Aktien und ein etwaiger Verwertungserlös zustehen. Soweit die GAG über die frei gewordenen Aktien das Verfügungsrecht hat, handelt es sich aktienrechtlich um eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 27.664 Stückaktien (= 0,17% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 13.600,41 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 283.141 Aktien (= 1,69% des Grundkapitals).

Die eigenen Anteile entwickelten sich somit im Geschäftsjahr von EUR 420.224,00 durch Zugang frei gewordener Aktien in Höhe von EUR 28.288,00 auf EUR 448.512,00 (= 448.512 Stückaktien bzw. 2,68% des Grundkapitals).

Die Rücklagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	<b>01.01.2016 EUR</b>	<b>Entnahmen EUR</b>	<b>Einstellungen EUR</b>	<b>31.12.2016 EUR</b>
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>153.843.913,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>153.843.913,72</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	323.530.087,88	0,00	35.974.195,20	359.504.283,08
	<b>347.315.386,20</b>	<b>0,00</b>	<b>35.974.195,20</b>	<b>383.289.581,40</b>
	<b>501.159.299,92</b>	<b>0,00</b>	<b>35.974.195,20</b>	<b>537.133.495,12</b>

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 01.07.2016 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	6.000.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2016 (aus Jahresüberschuss lfd. Jahr)	28.000.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	14.063,59
Rücknahme nicht belegte Aktien	624,00
Konsolidierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres	1.959.507,61
	<b>35.974.195,20</b>

## 5.8 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

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

## 5.9 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 53.854 (Buchwert der aufgedeckten, stillen Reserven bei den Immobilien der MGAG) abzüglich TEUR 8.506 der darauf entfallenden latenten Steuern. Soweit der Unterschiedsbetrag auf die Gebäude entfällt, wird er ab 2014 gemäß DRS 4.40 f. erfolgswirksam entsprechend der Restnutzungsdauer der Gebäude über rund 40 Jahre linear aufgelöst. Der Auflösungsbetrag wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

Im Berichtsjahr entwickelte sich der Unterschiedsbetrag wie folgt:

Bruttobetrag 01.01.2016 EUR	Abgänge EUR	Bruttobetrag 31.12.2016 EUR	Erfolgswirksame Verrechnungen 01.01.2016 EUR	Auflösungen des Ge- schäfts- jahres EUR	Abgänge EUR	Erfolgswirksame Verrechnungen 31.12.2016 EUR	Buchwert 31.12.2016 EUR	Buchwert 31.12.2015 EUR
48.417.131,22	0,00	48.417.131,22	2.046.266,07	1.023.279,06	0,00	3.069.545,13	45.347.586,09	46.370.865,15

## 5.10 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Berichtsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2016 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2016 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	28.240.545,00	1.761.202,00	1.715.390,00	141.481,00	28.144.876,00
Pensionsrückstellungen für Vorstand	7.343.263,00	472.075,00	589.975,00	0,00	7.225.363,00
Pensionsrückstellungen für Teilzeitkräfte	604.014,00	28.982,00	0,00	211.546,00	421.450,00
	<b>36.187.822,00</b>	<b>2.262.259,00</b>	<b>2.305.365,00</b>	<b>353.027,00</b>	<b>35.791.689,00</b>

Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 1.567 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.

## 5.11 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
Ausstehende Rechnungen	10.181.137,88	8.042
Personal	3.058.567,00	2.769
Bauträgergeschäft	2.520.433,29	3.917
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.125.700,00	1.247
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	1.008.621,96	1.021
Übrige	3.517.408,22	2.194
	<b>21.411.868,35</b>	<b>19.190</b>

## 5.12 Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in dem nachfolgend wiedergegebenen Verbindlichkeitspiegel dargestellt (in Klammern: Vorjahreswerte):

	<b>Insgesamt</b>	<b>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre</b>	<b>davon Restlaufzeit über 5 Jahre</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.467.264.014,32 (1.431.588.486,84)	64.648.695,82 (122.299.040,39)	207.189.773,13 (185.096.246,73)	1.195.425.545,37 (1.124.193.199,72)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	338.227.221,68 (311.425.024,34)	10.008.732,97 (8.110.221,19)	57.541.418,62 (45.782.129,11)	270.677.070,09 (257.532.674,04)
Erhaltene Anzahlungen	99.948.055,59 (84.156.612,17)	99.948.055,59 (84.156.612,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.853.881,99 (31.659.113,17)	2.853.881,99 (31.659.113,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	886,50 (668,78)	886,50 (668,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.470.395,79 (22.288.538,31)	21.470.395,79 (22.288.538,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	6.163.029,51 (7.237.318,29)	4.714.065,47 (5.807.420,25)	612.075,84 (612.075,84)	836.888,20 (817.822,20)
	<b>1.935.927.485,38</b> <b>(1.888.355.761,90)</b>	<b>203.644.714,13</b> <b>(274.321.614,26)</b>	<b>265.343.267,59</b> <b>(231.490.451,68)</b>	<b>1.466.939.503,66</b> <b>(1.382.543.695,96)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 865.020 (Vorjahr: TEUR 756.746) durch Grundpfandrechte und TEUR 577.204 (Vorjahr: TEUR 589.698) durch Bürgschaften gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 299.230 (Vorjahr: TEUR 269.685) durch Grundpfandrechte und TEUR 1.590 (Vorjahr: TEUR 3.594) durch Bürgschaften gesichert.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 29.067) Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

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

## 5.13 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 5.14 Latente Steuern

Im Konzern sind im Geschäftsjahr 2016 temporäre Differenzen vorhanden, die zu aktiven bzw. passiven latenten Steuern in folgenden Positionen führen:

<b>Aktive Latenzen</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>EUR</b>
Anlagevermögen	96.418.529,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	67.675,66
Eigene Anteile	36.249,19
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.811.784,38
Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.438.993,21
Sonstige Rückstellungen	311.915,71
Verbindlichkeiten	36.607,34
	<b>102.121.755,27</b>
	<b>EUR</b>
	<b>31.12.2016</b>
	<b>EUR</b>
Anlagevermögen	36.016.770,17
Sonderposten mit Rücklagenanteil	30.160.707,37
	<b>66.177.477,54</b>

Saldiert besteht ein Aktivüberhang in Höhe von TEUR 35.944 zuzüglich aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge. Im Konzernabschluss werden keine latenten Steuern angesetzt (siehe hierzu die weiteren Erläuterungen unter Textziffer 4.5).

## 5.15 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 2.590 (Vorjahr: TEUR 3.175) aufgenommen. Die GAG und die Grubo haben für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 10.045 (Vorjahr: TEUR 4.639) aufgenommen. Erfahrungsbedingt ist mit Leistungsstörungen und daraus folgenden Inanspruchnahmen nicht zu rechnen.

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

### 6.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.



## 6.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2016 EUR	2015 TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	30.450.228,64	9.309
Erträge aus Versicherungserstattungen	6.330.191,23	5.513
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	3.107.316,28	2.742

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 126 Wohnungen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Erträge von TEUR 7.035 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 266 gegenüber. Darüber hinaus wurden 408 Wohnungen aus dem Bestand in Wesseling zum 31. Dezember 2016 veräußert. Hierbei wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 22.988 erzielt.

Weiterhin fallen im Berichtsjahr TEUR 1.023 Erträge aus der Auflösung bzw. dem Abgang des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung an.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 1.725 (Vorjahr: TEUR 459). Im Wesentlichen setzen sich diese aus einem Rechtsvergleich in Höhe von TEUR 1.050, Versicherungserstattungen von TEUR 205 und aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von TEUR 300 zusammen.

## 6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 113) enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Restbuchwerte von Abrissobjekten.

## 6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 EUR	2015 TEUR
Sonstige Dienstleistungen (Beratung, EDV)	5.463.665,20	5.771
Verwaltungsaufwendungen	3.867.364,62	3.715
Vertriebsaufwendungen	2.542.201,08	2.129
Miet- und Leasingaufwendungen	2.348.390,36	2.407
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	2.140.109,14	4.145
Übrige betriebliche Aufwendungen	1.895.295,38	1.768
	<b>18.257.025,78</b>	<b>19.935</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 132 (Vorjahr: TEUR 64).

## 6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.785 (Vorjahr: TEUR 1.894) enthalten.

## 6.6 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag/Sonstige Steuern

Der Steueraufwand betrifft mit TEUR 1.822 Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie mit TEUR 1.086 Gewerbeertragsteuer für das laufende Geschäftsjahr sowie mit TEUR 1 Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer früherer Jahre.

In den sonstigen Steuern sind im Wesentlichen Umsatzsteuernachzahlungen und -gutschriften für frühere Jahre als außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge enthalten.

## 6.7 Latente Steuern

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

	<b>31.12.2016</b>
	<b>EUR</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	64.643.016,40
Steuersatz des Unternehmens	32,4%
<b>Erwarteter Ertragsteueraufwand</b>	<b>20.944.337,31</b>
Gewerbesteuerliche Modifikationen	-1.532.989,01
Hinzurechnung nicht abzugsfähiger Betriebsausgaben	25.206,25
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen	-11.920.539,24
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	-4.171.209,64
Periodenfremde tatsächliche Steuern	1.585,87
Sonstige Steuereffekte	-437.378,53
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>2.909.013,01</b>

## 7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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 2016 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen des GAG-Konzerns auf TEUR 103.480. Darüber hinaus besteht ein noch offenes, zinsgesichertes Darlehenskontingent von TEUR 75.000, welches von der GAG und/oder der Grubo genutzt werden kann. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristdarlehen resultieren können.

### 8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach Abzug der unter den Positionen „Anlagen im Bau“ und „Grundstücke mit Wohnbauten“ bereits aktivierten Beträge bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 180.522 (Vorjahr: TEUR 97.523). Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und/oder noch aufzunehmende lang-

# GAG-Konzern

fristige Kredite und den operativen Cashflow gedeckt. Es wird erwartet, dass die Zahlungen überwiegend innerhalb der nächsten drei Jahre fällig werden.

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

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

<b>Nominale Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen</b>	
	<b>TEUR</b>
fällig innerhalb eines Jahres (2017)	2.068
fällig zwischen 1 und 5 Jahren (2018–2021)	2.061
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2022)	0
	<b>4.129</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 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

## 8.5 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	<b>Anzahl 2016</b>	<b>Anzahl 2015</b>
Kaufmännische und technische Angestellte	409	388
Gewerbliche Arbeitnehmer	99	99
	<b>508</b>	<b>487</b>

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 74 (Vorjahr: 74) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 17 (Vorjahr: 15) Auszubildende beschäftigt.

## 8.6 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die mitarbeiterbeschäftigenden Konzerngesellschaften sind Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird ein Zusatzbetrag wie folgt erhoben: 2006 2,9% und ab 2007 3,2%. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 20.638 (Vorjahr: TEUR 19.077). Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

## 8.7 Angaben zu Organbezügen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	<b>2016 EUR</b>	<b>2015 EUR</b>
Gesamtbezüge des Vorstandes	707.786,30	565.056,00
Gesamtbezüge der früheren Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen	844.488,00	612.617,82
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	94.317,92	80.534,37

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 Versicherungsbeiträge. Sie sind individualisiert in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	<b>Uwe Eichner</b>	<b>Kathrin Möller</b>	<b>Summe</b>
	<b>Vorstandsvorsitzender</b>	<b>Vorstandsmitglied</b>	
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Fixes Jahresgehalt	240.333,00	226.600,00	466.933,00
Sonstige Nebenleistungen (geldwerter Vorteil u. a.)	26.722,00	12.358,00	39.080,00
<b>Summe fixe Anteile</b>	<b>267.055,00</b>	<b>238.958,00</b>	<b>506.013,00</b>
Einjährige variable Tantieme	34.448,74	33.415,89	67.864,63
Mehrfährige variable Tantieme (einschließlich Abschläge)	64.157,23	50.197,80	114.355,03
Vergütung aus Nebentätigkeiten	17.559,66	29.750,00	47.309,66
Kürzung auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten*	-8.756,02	-19.000,00	-27.756,02
<b>Summe variable Anteile</b>	<b>107.409,61</b>	<b>94.363,69</b>	<b>201.773,30</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>374.464,61</b>	<b>333.321,69</b>	<b>707.786,30</b>

\* Gemäß Vorstandsvertrag (ohne Umsatzsteuer und nach Abzug von EUR 6.000,00 Eigenbehalt)

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.

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.



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:

Die für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen gewährten Vergütungen betreffen mit TEUR 784 feste Jahresbezüge und mit TEUR 60 sonstige Bestandteile. Darüber hinaus sind Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 7.225 (Vorjahr: TEUR 7.343) gebildet.

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Jochen Ott	Vorsitzender	10.250,00	10.250,00
Kirsten Jahn	1. stellv. Vorsitzende, seit dem 29.05.2015	9.371,25	5.751,27
Barbara Moritz	1. stellv. Vorsitzende, bis zum 29.05.2015	0,00	3.167,00
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	7.625,00	9.523,10
Uwe Arentz	bis zum 01.07.2016	2.084,00	4.000,00
Dr. Eva Bürgermeister	seit dem 29.05.2015	3.500,00	2.083,00
Michael Evert	bis zum 29.05.2015	0,00	1.167,00
Michael Frenzel		5.355,00	4.000,00
Ursula Gärtner	seit dem 29.05.2015	4.750,00	2.333,00
Bernd Gräber	bis zum 01.07.2016	2.334,00	4.500,00
Ossi Helling	bis zum 29.05.2015	0,00	1.667,00
Franz-Josef Hönig	seit dem 01.07.2016	4.000,00	0,00
Niklas Kienitz		8.032,50	6.083,00
Harald Knopp	seit dem 01.07.2016	6.694,27	0,00
Karina Köbnik		3.750,00	3.750,00
Elmar Lieser	bis zum 01.07.2016	2.084,00	4.000,00
Gisela Manderla	bis zum 29.05.2015	0,00	1.667,00
Antonio Mossuto	seit dem 01.07.2016	6.694,27	0,00
Dr. Franz-Georg Rips		3.750,00	6.250,00
Andreas Schubring	seit dem 01.07.2016	6.694,26	0,00
Ralph Sterk	bis zum 29.05.2015	0,00	1.417,00
Michael Weisenstein	seit dem 29.05.2015	4.250,00	2.333,00
Thomas Welter	seit dem 29.05.2015	3.000,00	1.833,00
Michael Zimmermann	bis zum 11.01.2016	99,37	4.760,00
		<b>94.317,92</b>	<b>80.534,37</b>

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

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

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

Karina Köbnik		
Darlehen per 31.12.2016	EUR	0,00
Ursprungsbetrag	EUR	14.000,00
Zinssatz	5%	
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR	103,13
Laufzeit bis Juli 2016		

# GAG-Konzern

Martina Richter		
Darlehen per 31.12.2016	EUR	3.578,82
Ursprungsbetrag	EUR	12.782,30
Zinslos		
Tilgung pro Monat	EUR	42,61
Laufzeit bis Dezember 2022		

## 8.8 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 berechnete Gesamthonorar setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 EUR	2015 TEUR
<b>Honorar für</b>		
die Abschlussprüfungsleistungen	246.638,66	261
andere Bestätigungsleistungen	15.126,05	15
sonstige Leistungen	24.036,25	36
	<b>285.800,96</b>	<b>312</b>

## 8.9 Nachtragsbericht

Mit Kaufvertrag vom 8. November 2016 hat die GAG ein weiteres Wohnungspaket in Wesseling veräußert. Es handelt sich um die Objekte Hardtstraße 1–7, Odenwaldstraße 1–7 und 2–8, Taunusstraße 2–8, Eifelstraße 2–6 und Ahrstraße 45–59 mit insgesamt 152 Wohneinheiten. Der Besitzübergang erfolgte am 1. Januar 2017. Die Buchwerte der veräußerten Anlagen beliefen sich auf TEUR 326. Es wurden mit dem Verkauf Erträge im einstelligen Millionenbereich erzielt.

## 8.10 Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens

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

	2016 EUR	2015 TEUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,60 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	9.768.304,20	8.154
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	19.500.000,00	6.000
Gewinnvortrag	431.145,32	762
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>29.699.449,52</b>	<b>14.916</b>

## 8.11 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Mitglied des Landtages

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

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

## GAG-Konzern

Uwe Arentz Leiter Kundencenter bei der GAG Immobilien AG Staatl. geprüfter Hochbautechniker	bis zum 01.07.2016
Dr. Eva Bürgermeister Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum	
Michael Frenzel Leiter Kommunikation	
Ursula Gärtner Diplom-Volkswirtin, Abteilungsleiterin	
Bernd Gräber Leiter Kundencenter bei der GAG Immobilien AG	bis zum 01.07.2016
Franz-Josef Höing Beigeordneter der Stadt Köln Dezernent für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	seit dem 11.01.2016
Niklas Kienitz Geschäftsführer der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln	
Harald Knopp Bauingenieur/Projektleiter bei der GAG Immobilien AG	seit dem 01.07.2016
Karina Köbnik Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG Immobilien AG	
Elmar Lieser Wohnungsfachwirt Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG Immobilien AG	bis zum 01.07.2016
Antonio Mossuto Projektleiter bei der GAG Immobilien AG	seit dem 01.07.2016
Dr. Franz-Georg Rips Rechtsanwalt, selbstständig	
Andreas Schubring Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG	seit dem 01.07.2016
Michael Weisenstein Geschäftsführer der Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Köln	
Thomas Welter Immobilienunternehmer, selbstständig	
Michael Zimmermann Amtsleiter Büro des Oberbürgermeisters/der Oberbürgermeisterin der Stadt Köln	bis zum 11.01.2016

## 8.12 Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (Vorsitzender)

Dipl.-Ökonom

Vorsitzender des Aufsichtsrates modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Kathrin Möller

Dipl.-Ingenieurin

Architektin

Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnbau GmbH, München

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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



## GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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.

## GAG-Konzern

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Köln, den 1. März 2017

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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die sonstigen im Geschäftsbericht gegebenen Informationen.

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

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

Köln, den 1. März 2017

Der Vorstand

  
Uwe Eichner

  
Kathrin Möller

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der GAG Immobilien AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Ab-



## GAG-Konzern

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, 1. März 2017

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer

# GAG Immobilien AG

Lagebericht

Jahresabschluss

## Inhaltsverzeichnis zum Lagebericht der GAG Immobilien AG

- 1. Grundlagen des Unternehmens**
  - 1.1 Geschäftstätigkeit
  - 1.2 Steuerungssystem
  
- 2. Wirtschaftsbericht**
  - 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
    - 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
    - 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln
  - 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder
    - 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung
    - 2.2.2 Bestandsverkäufe
    - 2.2.3 Bauträgergeschäft
    - 2.2.4 Personal
  - 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
    - 2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge
    - 2.3.2 Ertragslage
    - 2.3.3 Finanz- und Vermögenslage
  - 2.4 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
    - 2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren
    - 2.4.2 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
      - 2.4.2.1 Personal
      - 2.4.2.2 Ideen für die Umwelt
      - 2.4.2.3 Sozialmanagement
  
- 3. Risiko- und Chancenbericht**
  - 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements
  - 3.2 Risikobericht
    - 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
    - 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
    - 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
    - 3.2.4 Allgemeine interne und externe Risiken
  - 3.3 Chancenbericht
  - 3.4 Gesamteinschätzung
  - 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB
  
- 4. Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)**
  
- 5. Prognosebericht**

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

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

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

### 1. Grundlagen des Unternehmens

#### 1.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

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

Seit dem 1. Dezember 2016 wird die Aktie der GAG Immobilien AG nicht mehr im allgemeinen Freiverkehr an der Börse Düsseldorf gehandelt. Der erfolgte Rückzug von der Börse vollzog sich über mehrere Monate und Schritte. Zum 10. April 2015 wechselte die GAG das Börsensegment vom geregelten Markt in den qualifizierten Freiverkehr. Ende April 2016 stimmte dann der Aufsichtsrat einem Vorstandsbeschluss zu, die Einbeziehung in den Freiverkehr zu widerrufen. Dieser Widerruf wurde zum 1. Dezember 2016 wirksam.

#### 1.2 Steuerungssystem

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

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

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



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

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für 2015 vollständig vorliegt.

Im Jahr 2015 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 247.700 Wohnungen. Dies waren 2.400 Wohnungen mehr als im Vorjahr; damit blieb das Fertigstellungsergebnis deutlich hinter den Erwartungen zurück. Ungefähr 116.000 Wohnungen davon standen dem Markt zur Vermietung zur Verfügung. Dieser Zuwachs konnte unter anderem durch ein weiterhin historisch günstiges Zinsniveau für Baufinanzierung erreicht werden.

Die Bestandsmieten sind 2015 im Bundesgebiet moderat um 1,2% gestiegen. Damit lag die Mietsteigerung unter der des Vorjahres (1,5% in 2014). Die durchschnittliche Nettokaltmiete erreicht bei bestehenden Mietverhältnissen im Durchschnitt 5,71 EUR/m<sup>2</sup>. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind in Deutschland um 3,2% auf EUR 7,29 gestiegen und spiegeln die aktuelle Nachfragesituation stärker wider.

In Köln, aber auch in anderen Großstädten wie Düsseldorf, Hamburg oder Frankfurt, die zuvor überdurchschnittliche Steigerungsraten auswiesen, verlief die Mietentwicklung 2015 und 2014 nicht mehr so stark steigend wie in den Jahren zuvor.

Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen. Ihre Zahl sank von etwa 2,6 Mio. im Jahr 2002 auf schätzungsweise noch rund 1,4 Mio. Wohnungen im Jahr 2015. Dies sind inzwischen nur noch 3,4% aller 41,4 Mio. Wohnungen in Deutschland. Bezogen auf den Mietwohnungsbestand liegt der Anteil bei knapp 6%.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert.

#### 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl wächst weiter. Im Jahr 2015 gab es 15.664 mehr Zu- als Fortzüge. Diese Zahl ist mehr als doppelt so hoch wie im Jahr davor. Somit bleibt der hohe Druck am Kölner Wohnungsmarkt nach wie vor bestehen. Auffällig ist, dass ins direkte Kölner Umland Wanderungsverluste zu verzeichnen sind. So ziehen mehr Kölner in angrenzende Gemeinden, als Einwohner aus diesen Gemeinden nach Köln ziehen. Dies ist vor allem auf eine starke Wanderungsbewegung von Familien ins Kölner Umland zurückzuführen. Fraglich ist, ob diese Wanderung freiwillig erfolgt oder ob die umliegenden Gemeinden auf Grund des angespannten Kölner Wohnungsmarktes eine Art Auffangfunktion haben.

Mit 3.957 errichteten Wohnungen wurde auch 2015 die Bautätigkeit des Vorjahres übertroffen (3.680). Allerdings sank die Zahl der Baugenehmigungen von 4.689 in 2014 auf 3.333 in 2015, so dass zukünftig mit sinkenden Fertigstellungszahlen zu rechnen ist. Seit dem Jahr 2000 sinkt der Anteil des geförderten Wohnungsbestandes kontinuierlich. Auch im Jahr 2015 ist die Anzahl der geförderten Wohnungen um 1.524 Mietobjekte auf 6,8% des gesamten Kölner Wohnungsbestandes gesunken.

Die Angebotsmieten für Neubauten in Köln stiegen Anfang 2016 im Schnitt auf 14,50 EUR/m<sup>2</sup>; dies entspricht einem Anstieg von rund 20% innerhalb der letzten zwei Jahre (bezogen auf den Vergleichswert 2014 von 12 EUR/m<sup>2</sup>). Bei Wiedervermietung (Fertigstellung ab 1949) liegen die Angebotsmieten bei 10 EUR/m<sup>2</sup>, ein Anstieg von ca. 5% im Vergleich zu 2015. Bis zum Ende des Jahres 2015 gibt es eine weniger rasante

Entwicklung. Über das ganze Stadtgebiet stiegen die Mieten in Köln im Jahr 2015 im Durchschnitt um moderate 3,4%. Bei den Baulandpreisen für Geschosswohnungsbau ist je nach Lage eine Preissteigerung um 9–10% von 2014 auf 2015 vorzuweisen.

Bei den Eigentumswohnungen ist ein weniger starker Preisanstieg zu verzeichnen. Der mittlere Kaufpreis ist von 2010 bis 2015 um 40% gestiegen. Von 2014 auf 2015 ist bei durchschnittlichen Kaufpreisen von Eigentumswohnungen eine Steigerung von 7% zu verzeichnen.

Die Stadt Köln geht langfristig von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung aus. Es existieren hier zwei Varianten, welchen unterschiedliche Parameter zugrunde liegen. So beziffert die erste Variante der Stadt Köln die Bevölkerung im Jahr 2040 auf 1,186 Mio. und die zweite Variante auf 1,113 Mio.

Die Prognose des Landes NRW kommt sogar zu einer Bevölkerungszahl von 1,234 Mio. Einwohnern in 2040. Die Zunahme der Haushalte ist in der ersten städtischen Variante von 551.024 (2014) auf 626.400 (2040) prognostiziert.

Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum, besonders an preiswertem Wohnraum, ist durch eine entsprechende Neubautätigkeit, besonders im Geschosswohnungsbau, zu decken. Es ist fraglich, ob angesichts des Rückgangs von Baugenehmigungen der Bedarf an Wohnraum langfristig gedeckt werden kann. Insbesondere das Segment der preiswerten, preisgebundenen Wohnungen wird nicht in ausreichendem Maße bedient, so dass hier bereits seit LPaketverkaufängere deutliche Rückgänge zu verzeichnen sind.

Es sind im Stadtgebiet von Köln 785 öffentlich geförderte Mietwohnungen bewilligt worden, davon 127 für Flüchtlinge.

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

## 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

### 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Geschäftsfeld des GAG-Konzerns, bewirtschaftete zum 31. Dezember 2016 einen Immobilienbestand von insgesamt 43.530 Wohnungen, 679 Gewerbeeinheiten und 17.987 Garagen und Tiefgaragenplätzen. Von diesen befanden sich 21.973 Wohnungen, 252 Gewerbeeinheiten sowie 8.563 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze im Eigentum der Gesellschaft. Die Bestände befinden sich nahezu ausschließlich in Köln. Geplant wurde ein Bestand zum 31. Dezember 2016 von 22.260 Wohneinheiten. Die Abweichung resultiert hauptsächlich aus einem Paketverkauf von Objekten in Wesseling.

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei EUR 121,4 Mio. (Vorjahr: EUR 116,1 Mio.). Von den Erlösen ist der Mietausfall in Höhe von 5,59% oder TEUR 6.783 (Vorjahr: 5,95% oder TEUR 6.908), bestehend aus Erlösschmälerungen aus Leerstand von TEUR 3.502 (Vorjahr: TEUR 3.571), aus Mietnächlässen von TEUR 2.796 (Vorjahr: TEUR 2.811) und aus Abschreibungen auf Forderungen gegenüber Mietern von TEUR 485 (Vorjahr: TEUR 526), abzuziehen. Die Mietausfallquote wurde durch Bestände beeinflusst, die für Großmodernisierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von Abriss- und Großmodernisierungsmaßnahmen unmittelbar betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden. Auf Grund des hohen Anteils an preisgebundenem Wohnraum der Gesellschaft und der damit teilweise einhergehenden problematischen Belegungsstrukturen in einigen Wohngebieten führen die Bemühungen, diese Wohngebiete durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren, erst einmal zu Mietausfällen auf Grund von Leerstand.

Von 575 leerstehenden Wohnungen (Leerstandsquote: 2,56%) standen zum 31. Dezember 2016 117 Wohnungen (Vorjahr: 137 Wohnungen) mit einer Quote von 0,52% (Vorjahr: 0,61%) vermietungsfähig leer. Für 57 Wohnungen konnten bereits im Geschäftsjahr neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum 31. Dezember 2016 noch 60 Wohnungen (Quote: 0,27%) vermietbar waren. Die verbleibenden 458 Wohnungen standen im Wesentlichen wegen des umfangreichen Modernisierungs- und Neubauprogramms der Gesellschaft dem Markt nicht zur Verfügung. Von den 252 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 224 Einheiten) standen zum 31. Dezember 2016 24 Einheiten (Vorjahr: 19 Einheiten) mit einer Leerstandsquote von 9,52% (Vorjahr: 8,48%) leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2016 betrug 6,54% (Vorjahr: 6,64%).

Im Geschäftsjahr konnten sechs Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 61.787 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von TEUR 20.200 erworben werden.

Im Rahmen der Neubautätigkeit konnten im Geschäftsjahr 187 Wohnungen, zwölf Gewerbeeinheiten und 108 Garagen beziehungsweise Tiefgaragenplätze in den Bestand übernommen werden. Insgesamt wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 71.167 (Vorjahr: TEUR 91.319) getätigt. Die Planung sah ca. 190 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von TEUR 78.720 vor. Es wurden 13 Maßnahmen mit 812 Einheiten begonnen.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde planmäßig fortgesetzt. 100 Wohnungen in zwei Modernisierungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr fertig gestellt worden. Das Investitionsvolumen betrug im Geschäftsjahr TEUR 19.610 (Vorjahr: TEUR 17.840) gegenüber der Planung von etwa 140 Fertigstellungen mit Investitionen von TEUR 17.903. Drei Maßnahmen mit 185 Wohnungseinheiten wurden im Geschäftsjahr begonnen.

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr TEUR 20.467, gegenüber TEUR 20.472 im Vorjahr, aufgewandt. Hierin sind Instandhaltungsaufwendungen aus Modernisierungsmaßnahmen von TEUR 2.260 (Vorjahr: TEUR 1.669) enthalten.

### 2.2.2 Bestandsverkäufe

Das Programm „Mieter werden Eigentümer“ trägt auch nach 14 Jahren weiterhin mit einem guten Ergebnis wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Im Geschäftsjahr konnten 126 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 9 Mio. (Vorjahr: EUR 10 Mio.) erfolgswirksam veräußert werden, von denen 36 Wohnungen aus dem Paketverkauf von Objekten in Wesseling stammen. Die Planung sah erfolgswirksame Veräußerungen von 108 Wohnungen mit Kaufpreisen von EUR 9,6 Mio. vor. Die Planabweichung resultiert hauptsächlich aus dem Paketverkauf in Wesseling, der ursprünglich für einen späteren Zeitraum vorgesehen war und in Teilen nach 2016 vorgezogen werden konnte. Von den 3.775 Wohnungen, die in das Programm eingestellt wurden, sind bis zum Ende des Geschäftsjahres 3.020 Wohnungen vorzugsweise an Mieter und Selbstnutzer veräußert worden. Das entspricht einer Abverkaufsquote von 80% (Vorjahr: 76,7%) und einem Kaufpreisvolumen von insgesamt EUR 249,8 Mio. (Vorjahr: EUR 240,8 Mio.).

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

Zusätzlich wurden durch Portfolioverkäufe außerhalb des Programms „Mieter werden Eigentümer“ 412 Einheiten (Vorjahr: zwei Einheiten) mit insgesamt 31.464,92 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 227,31 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 31.858 (Vorjahr: TEUR 485) im Geschäftsjahr veräußert, von denen 408 Einheiten aus dem Paketverkauf von Objekten in Wesseling stammen. Die Planung sah Abverkäufe von 14 Einheiten mit TEUR 1.426 vor. Des Weiteren wurde ein Erbbaurechtgrundstück zum Kaufpreis von TEUR 74 veräußert.

### 2.2.3 Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr wurden 56 Kaufverträge über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 25.262 abgeschlossen. 41 Kaufverträge – von denen 22 Kaufverträge in 2015 abgeschlossen wurden – sowie der Verkauf von 44 Tiefgaragenplätzen führten zu Erlösen von TEUR 9.327. In die Planung wurden ca. 40 Bauträgerobjekte mit einem Umsatz von EUR 11,5 Mio. eingestellt.

## 2.2.4 Personal

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 440 Mitarbeiter (Vorjahr: 415) in Vollzeit und 76 Mitarbeiter (Vorjahr: 75) in Teilzeit. In Ausbildung befanden sich zusätzlich 18 Beschäftigte (Vorjahr: 17). Die Planung sah eine Mitarbeiterzahl einschließlich Auszubildenden von 523 vor.

## 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte erstmals nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesene Zuführungsbetrag zu den Pensionsrückstellungen gemäß Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB von TEUR 568 wurde in den Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ umgegliedert (Artikel 75 Abs. 5 EGHGB). Die Erträge aus Erbbauzinsen von TEUR 142 wurden im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen und sind jetzt den Umsatzerlösen zugeordnet.

Der Rechnungszins bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde auf den durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre (Vorjahr: sieben Jahre) umgestellt. Daraus ergibt sich ein höherer Diskontierungszinssatz für die Rückstellungen, so dass weniger Rückstellungen gebildet werden müssen. Dies wirkt sich im Geschäftsjahr positiv auf die Anpassung der Pensionsrückstellungen und damit den Personalaufwand aus.

Im Zusammenhang mit der geänderten Anlageform bei der Rückführung der Kautionsgelder von Irland nach Deutschland wurden im Geschäftsjahr die Kautionsgelder sowie die Kautionsschulden entsprechend des neuen Sachverhalts unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten vermerkt. Dementsprechend werden in der Gewinn- und Verlustrechnung weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen aus Kautionen ausgewiesen.

### 2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge

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



## 2.3.2 Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung mit EBITDA	2016	2015	ISTΔVJ	2016	2016	2017
	IST	IST		PLAN	ISTΔPLAN	PLAN
	TEUR	TEUR	TEUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	205.753	200.913	4.840	203	3	212
Bestandsveränderungen	1.322	-1.933	3.255	8	-7	5
Andere aktivierte Eigenleistungen	110	0	110	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	38.543	14.906	23.637	13	26	15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-87.107	-83.759	-3.348	-96	9	-97
Personalaufwand	-35.962	-36.949	987	-37	1	-41
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.858	-17.508	650	-16	-1	-19
<b>EBITDA</b>	<b>105.801</b>	<b>75.670</b>	<b>30.131</b>	<b>75</b>	<b>31</b>	<b>75</b>
Abschreibungen	-33.589	-32.256	-1.333	-34	0	-35
<b>EBIT</b>	<b>72.212</b>	<b>43.414</b>	<b>28.798</b>	<b>41</b>	<b>31</b>	<b>41</b>
<b>Finanzergebnis</b>						
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	11.650	11.352	299	10	2	13
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	3.345	3.538	-193	0	3	4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	204	593	-389	4	-4	0
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-2.514	-4.066	1.552	-2	-1	-9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.689	-25.078	-611	-27	1	-28
	<b>-13.004</b>	<b>-13.661</b>	<b>657</b>	<b>-15</b>	<b>2</b>	<b>-20</b>
<b>EBT</b>	<b>59.208</b>	<b>29.753</b>	<b>29.454</b>	<b>26</b>	<b>33</b>	<b>21</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.570	-1.516	-1.054	-1	-2	-1
Sonstige Steuern	292	239	54	0	0	0
<b>Ergebnis</b>	<b>56.930</b>	<b>28.476</b>	<b>28.453</b>	<b>25</b>	<b>32</b>	<b>20</b>

Im Folgenden werden **Ist-Ist-Vergleiche** der Werte des Geschäftsjahres mit den Vorjahreswerten dargestellt und erläutert. Die in das EBITDA eingehenden Werte sind in der vorstehenden Tabelle dargestellt.

Bei den **Umsatzerlösen** ergab sich eine Steigerung von TEUR 4.840 gegenüber dem Vorjahr, die sich nachstehend begründet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich von TEUR 149.127 um TEUR 6.246 auf TEUR 155.373. Die wesentliche Ursache dafür waren höhere Sollmieten. Diese ergaben sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand wegen allgemeiner Anpassungen an den Mietspiegel.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen haben sich um TEUR 1.777 auf TEUR 11.847 verringert.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um TEUR 1.716 auf TEUR 22.691 (Vorjahr: TEUR 20.975). Es handelt sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus TEUR 1.404 höheren Erträgen aus der Konzernumlage, welche hauptsächlich durch die deutlich gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung verursacht wurden. Die Erlöse aus der Baubetreuung stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 312 auf TEUR 1.169 an.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 15.841 (Vorjahr: TEUR 17.187). Die Verringerung resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen Erlösen aus der Managementumlage, welche hauptsächlich auf den veränderten Bewertungsansatz bei den Pensionsrückstellungen zurückzuführen ist.

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 1.322 gegenüber TEUR -1.933 aus dem Vorjahr. Sie resultierten zu TEUR 3.353 im Wesentlichen aus Bestandsveränderungen von Bauträgermaßnahmen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** erhöhten sich im Geschäftsjahr um TEUR 23.637 auf TEUR 38.543 (Vorjahr: TEUR 14.906). Wesentlicher Bestandteil waren die Erträge aus dem Abgang Sachanlagen durch den Abverkauf von Wohnungen aus dem Paketverkauf in Wesseling.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erhöhten sich insgesamt um TEUR 3.348 von TEUR 83.759 auf TEUR 87.107. Dies ist im Wesentlichen auf die um TEUR 3.174 gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Ursächlich für diese Erhöhung waren der Aufwand aus den Nebenkosten und der Aufwand für die Immobilienverwaltung aus der Konzernverrechnung.

Der **Personalaufwand** verringerte sich um TEUR 987 von TEUR 36.949 auf TEUR 35.962. Die Senkung wurde durch die Änderung in der Bewertung der Pensionsrückstellungen erreicht, was zu einer positiven Abweichung von TEUR 3.364 im Aufwand für Altersversorgung geführt hat. Im Bereich der Löhne und Gehälter einschließlich Sozialabgaben stieg der Aufwand dagegen um TEUR 2.377 gegenüber dem Vorjahr. Der Anstieg resultiert aus Gehaltssteigerungen und der gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern.

Das **EBITDA** verbesserte sich um TEUR 30.131 auf TEUR 105.801 (Vorjahr: TEUR 75.670).

Bei den **Abschreibungen** war eine Steigerung um TEUR 1.333 auf TEUR 33.589 zu verzeichnen (Vorjahr: TEUR 32.256). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg bei den planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien um TEUR 1.294 von TEUR 30.953 auf TEUR 32.247.

Die Erträge aus der Übernahme der **Ergebnisse der Tochtergesellschaften** betragen von der Grubo TEUR 9.381 (Vorjahr: TEUR 11.335) und von der GPE TEUR 2.269 (Vorjahr: Aufwand TEUR 407); die Aufwendungen aus der Verlustübernahme betragen von der GAG SG TEUR 337 (Vorjahr: Ertrag TEUR 17) und von der MGAG TEUR 2.177 (Vorjahr: TEUR 3.659).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind insgesamt um TEUR 611 auf TEUR 25.689 (Vorjahr: TEUR 25.078) gestiegen. Die Abweichung gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich aus einem höheren Zinsaufwand aus der Objektfinanzierung auf Grund des gestiegenen Finanzierungsvolumens.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** erhöhten sich um TEUR 1.054 auf TEUR 2.570 (Vorjahr: TEUR 1.516). Die Veränderung resultiert insbesondere aus einem gestiegenen Bedarf an Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem **Jahresüberschuss** von TEUR 56.930 (Vorjahr: TEUR 28.476) ab.

Die Zinsdeckung beläuft sich auf 22,31% (Vorjahr: 22,63%).

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

Für das Geschäftsjahr war ein Umsatz von EUR 203 Mio. geplant. Der im Geschäftsjahr erreichte Umsatz lag bei EUR 206 Mio. und damit um rund EUR 3 Mio. über Plan. Die Sollmiete von EUR 121 Mio. lag um EUR 1 Mio. über Plan. Die geplanten Umsatzerlöse aus Nebenkosten in Höhe von EUR 38 Mio. wurden nahezu erreicht.

Geplant waren sonstige betriebliche Erträge von EUR 13 Mio. Gebucht wurden Erträge in Höhe von EUR 39 Mio. Wesentlicher Grund für die Überschreitung war der Paketverkauf in Wesseling mit entsprechendem Buchgewinn.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen waren mit EUR 96 Mio. geplant und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 87 Mio. um EUR 9 Mio. unterschritten. Die in den bezogenen Lieferungen und Leistungen enthaltenen Betriebskosten waren mit EUR 42 Mio. geplant und wurden um EUR 2 Mio. überschritten. Der Instandhaltungsaufwand war mit EUR 23 Mio. geplant. Der gebuchte Wert von EUR 20 Mio. lag um EUR 3 Mio. niedriger.

In die Planung wurden EUR 37 Mio. für den Personalaufwand eingestellt. Der gebuchte Aufwand lag bei EUR 36 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren mit EUR 15 Mio. geplant und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 17 Mio. gebucht. Ein Grund für die Überschreitung war die Umgliederung des unter den außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesenen Zuführungsbetrages zu den Pensionsrückstellungen.

Die Abschreibungen wurden mit EUR 34 Mio. geplant und erreicht.

In die Planung wurden per Saldo Gewinnabführungen von EUR 8 Mio. durch die Tochtergesellschaften eingestellt und mit EUR 9 Mio. gebucht. Die Abweichung von EUR 1 Mio. zu der geplanten Gewinnabführung resultierte im Wesentlichen aus dem gegenüber der Planung höheren Ergebnis bei der GPE.

Das Finanzergebnis von gebuchten EUR -13 Mio. lag mit EUR 2 Mio. unter Plan. Hierbei lag der Zinsaufwand für Darlehensverbindlichkeiten um EUR 1 Mio. unter der Prognose.

Der Jahresüberschuss wurde mit EUR 25 Mio. geplant. Der erreichte Wert lag mit EUR 57 Mio. um EUR 32 Mio. darüber. Das EBITDA war mit EUR 75 Mio. geplant und wurde um EUR 31 Mio. überschritten.

Die geplante Zinsdeckung von 22% wurde erreicht.

### 2.3.3 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme veränderte sich von TEUR 1.716.200 um TEUR 67.342 auf TEUR 1.783.542.

Der Wert der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände stieg um TEUR 47.975 auf TEUR 1.332.252 (Vorjahr: TEUR 1.284.277). Den Investitionen in Höhe von TEUR 92.073 (Vorjahr: TEUR 118.346) standen dabei Abschreibungen in Höhe von TEUR 33.589 (Vorjahr: TEUR 32.256) und Abgänge in Höhe von TEUR 10.509 (Vorjahr: TEUR 1.648) gegenüber. Die Zugänge der Investitionen resultieren im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 291.610 sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.428 (Vorjahr: TEUR 298.038) gesunken. Die Minderung resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte erhöhten sich um TEUR 1.320 auf TEUR 60.802.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 40.927 von TEUR 55.880 auf TEUR 96.807 erhöht. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Die flüssigen Mittel sind um TEUR 16.466 auf TEUR 1.582 (Vorjahr: TEUR 18.048) gesunken. In den flüssigen Mitteln werden Kautionszahlungen der Mieter als Treuhandvermögen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 16.687) ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurden die Kautionen erstmals unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeit vermerkt.

Das ausgegebene Kapital beträgt TEUR 16.281 und wurde um TEUR 29 durch Zugang von eigenen Aktien reduziert (Vorjahr: TEUR 16.310). Zum Bestand der eigenen Aktien der GAG wird auf Abschnitt 2.7 (Eigene Anteile/Treuhandaktien) des Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen. Unter Hinzurechnung der anderen Rücklagen und des Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital auf TEUR 466.431 und liegt damit um TEUR 48.769 über dem Vorjahreswert von TEUR 417.662. Die bilanzielle Eigenkapitalquote veränderte sich auf 26,15% (Vorjahr: 24,34%).

Der Sonderposten mit Rücklageanteil reduzierte sich durch Auflösung um TEUR 668 von TEUR 29.023 auf TEUR 28.355.

Die Rückstellungen erhöhten sich insgesamt um TEUR 2.534 auf TEUR 61.542 (Vorjahr: TEUR 59.008). Die Entwicklung ergab sich hauptsächlich aus der Erhöhung der Steuerrückstellungen.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben sich auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der Aufnahme von Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmitteln von TEUR 1.038.911 um TEUR 85.644 auf TEUR 1.124.555 erhöht. Im Geschäftsjahr betrugen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 58.939, davon waren TEUR 28.796 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen sowie von Tilgungsnachlässen.

Den erhaltenen Anzahlungen von TEUR 53.410 (Vorjahr: TEUR 41.783), die im Wesentlichen aus Vorauszahlungen aus Verkaufsgrundstücken und Vorauszahlungen aus Betriebs- und Heizkosten bestehen, stehen bei den Aktiva unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 39.631 (Vorjahr: TEUR 37.820) gegenüber. Der Anstieg der erhaltenen Anzahlungen von TEUR 11.626 setzt sich aus TEUR 9.826 aus Vorauszahlungen auf Verkaufsgrundstücke und aus TEUR 1.800 aus dem Bereich Betriebs- und Heizkosten zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind um TEUR 16.458 von TEUR 17.839 auf TEUR 1.381 gesunken. In den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 16.697) Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich um TEUR 3.675 auf TEUR 12.315 (Vorjahr: TEUR 15.990) im Wesentlichen auf Grund gesunkener Verbindlichkeiten aus Bauleistungen um TEUR 2.410.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sanken gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.436.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 75.773 gegenüber TEUR 56.963 im Vorjahr. Die Veränderung von TEUR 18.810 resultierte im Wesentlichen aus den Veränderungen bei den zum Verkauf bestimmten Vorräten, den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie konzerninternen kurzfristigen Ausleihungen. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde mit TEUR 70.025 ausgewiesen und fällt damit um TEUR 7.877 höher aus als im Vorjahr (TEUR 62.148). Diese Veränderung wurde im Wesentlichen durch die höheren Erlöse aus dem Abgang von Sachanlagen, niedrigere Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Auszahlungen von konzerninternen kurzfristigen Ausleihungen verursacht. Durch die gegenüber dem Vorjahr geringere außerplanmäßige Tilgung von Darlehen fällt der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit TEUR 5.527 um TEUR 13.057 niedriger aus (Vorjahr: TEUR 18.584). Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres, bestehend aus den flüssigen Mitteln, stieg im Ergebnis um TEUR 221 auf TEUR 1.582 (Vorjahr: TEUR 1.361).

Das Verhältnis der Investitionen in das Sachanlagevermögen von TEUR 92.073 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 75.773 beträgt 129%.

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

Insgesamt verfügt die GAG zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von EUR 175 Mio. Die freien Kurzfriskreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben beliefen sich insgesamt auf rund EUR 151 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien war im Wesentlichen zinsbedingt und dient vor allem der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung der Bauaktivitäten. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfriskredite insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen der GAG und des GAG-Konzerns erfolgen erneut auf sehr gutem Niveau. Damit kann die Zahlungsfähigkeit zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

Die Investitionen wurden mit EUR 97 Mio. geplant. Der gebuchte Wert lag mit EUR 92 Mio. um EUR 5 Mio. darunter.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag gegenüber der Planung von 24% bei 26%. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus einem höheren Jahresüberschuss und damit einem höher ausgewiesenen Eigenkapital.

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

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



## 2.4 Finanzielle und sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

		2016	2015	2014
<b>Ergebnis und Rentabilität</b>				
Umsatz	TEUR	205.753	200.913	189.496
EBITDA	TEUR	105.801	75.670	75.476
EBIT	TEUR	72.212	43.414	43.452
Ergebnis	TEUR	56.930	28.476	34.700
Eigenkapitalrendite	%	12,21	6,82	8,73
Zinsdeckung	%	22,31	22,63	22,82
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>				
Eigenkapital	TEUR	466.431	417.662	397.369
Bilanzsumme	TEUR	1.783.542	1.716.200	1.684.516
Eigenkapitalquote	%	26,15	24,34	23,59
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	21.973	22.355	22.033
Gewerbe (Stichtag 31.12.)	Anzahl	252	224	215
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	1.488	1.512	1.470
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,67	6,40	6,21
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	13,49	13,54	14,33
davon Anteile aus Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m <sup>2</sup>	1,49	1,10	1,63
<b>Bestandsverkäufe (inkl. "Mieter werden Eigentümer")</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	538	111	151
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	39.252	7.091	9.588
Erlöse	TEUR	40.906	10.451	11.710
Erlöse	EUR/m <sup>2</sup>	1.042	1.474	1.221
<b>Bauträrgeschäft</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	41	39	42
Erlöse	TEUR	9.327	10.424	13.795
<b>Investitionen</b>				
Neubau (inklusive Grundstücksankäufe)	TEUR	71.167	91.319	77.390
Modernisierungen	TEUR	19.610	17.840	19.194
Ankauf	TEUR	733	8.742	16.384
Sonstiges	TEUR	563	445	1.556
Gesamtinvestitionen	TEUR	92.073	118.346	114.524
<b>Fertigstellungen**/Bestandsübergänge*</b>				
Neubau*	TEUR	187	389	509
Modernisierungen**	TEUR	100	204	303

### 2.4.2 Sonstige nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### 2.4.2.1 Personal

Der Unternehmensverbund beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 517 Mitarbeiter (Vorjahr: 485). Davon waren 74 Mitarbeiter (Vorjahr: 70) in Teilzeit.

Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 18 Mitarbeiter in Ausbildung und drei Mitarbeiter in studentischer Ausbildung (zwei davon in Teilzeit).

Der Anteil der Mitarbeiterinnen bei der GAG beläuft sich auf 48%. Die Festlegung der „Frauenquote“ für den Vorstand, die Führungsebene unter dem Vorstand und für den Aufsichtsrat kann auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.gag-koeln.de/investor-relations](http://www.gag-koeln.de/investor-relations) eingesehen werden.

Ähnlich wie in den Vorjahren liegt die durchschnittliche Beschäftigungsdauer bei elf Jahren. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten ist im Jahr 2016 gesunken und beträgt nunmehr 43 Jahre.

An den Themen Mitarbeiterzufriedenheit, Work-Life-Balance sowie Gesundheitsförderung wurde konsequent weiter gearbeitet. Auch nachdem die GAG Ende 2015 das Zertifikat der berufundfamilie GmbH als „Familienfreundlicher Betrieb“ erhalten hat, wurden in 2016 weitere Anstrengungen auf dem Sektor Vereinbarkeit von Beruf und Familie unternommen. Neben verschiedenen Teilzeitarbeitsmodellen sind hier im Besonderen ein Pilotprojekt zum „Mobilen Arbeiten“ und verschiedene Erleichterungen in Fällen kurzfristiger familiär bedingter Arbeitsverhinderung zu nennen. Unsere speziellen Programme zur Gesundheitsförderung sowie flexible Arbeitszeitregelungen fördern die Attraktivität des GAG-Konzerns als Arbeitgeber und erleichtern die Rekrutierung von neuen Mitarbeitern. Ein betriebliches Eingliederungsmanagement wurde erfolgreich eingeführt; die in den Gesprächen entwickelten Lösungen und Maßnahmen werden als weiteres Angebot an die Mitarbeiter positiv bewertet und tragen zur vertrauensvollen Zusammenarbeit bei.

### 2.4.2.2 Ideen für die Umwelt

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

#### Neubau

Bei den folgenden Projekten, die 2016 fertig gestellt wurden, wurde nach der EnEV 2009 geplant, wobei nahezu bei allen Projekten zusätzlich der KfW-Effizienzhaus-70-Standard erreicht wurde. Dies bedeutet, dass der Primärenergiebedarf mindestens 30% unter den Anforderungswerten der EnEV 2009 liegt und somit ein besserer Standard, als in der Energieeinsparverordnung gefordert ist, erreicht wurde. Zusätzlich ist die Gebäudehülle in Bezug auf die Wärmeverluste der Außenbauteile um 15% besser ausgeführt worden, als die EnEV fordert.

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

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| • Kalk Nord Baufeld 3                | 111 Wohneinheiten mit 8.068 m <sup>2</sup> Wohnfläche |
| • Nibelungenstraße BA 1 (Ost)        | 25 Wohneinheiten mit 1.679 m <sup>2</sup> Wohnfläche  |
| • Waldbadviertel BA 6 (Haus 20 + 21) | 28 Wohneinheiten mit 1.978 m <sup>2</sup> Wohnfläche  |
| • Waldbadviertel BA 6 (Haus 24)      | 23 Wohneinheiten mit 1.580 m <sup>2</sup> Wohnfläche  |
| • Waldbadviertel BA 6 (Haus 23) ETW  | 39 Wohneinheiten mit 3.009 m <sup>2</sup> Wohnfläche  |

#### Modernisierung

In Bickendorf wurde die (Kern-)Modernisierung der Subbelrather Straße 542 und 544 abgeschlossen. Die 16 Wohnungen werden über eine Wärmepumpenanlage und einen Gasbrennwertkessel zum Abfangen der Spitzenlast mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Im innenstadtnahen Bereich Zollstocks wurde der erste Bauabschnitt der Siedlung Pohligblock mit 74 modernisierten und sieben neuen Wohnungen im Dachgeschoss fertig gestellt. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung der kernsanierten und der neuen Wohnungen erfolgen über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der RheinEnergie.

In der Naumannsiedlung in Köln-Riehl wurde die Modernisierung des Gesamtquartiers fortgesetzt. In 2016 fertig gestellt wurde der Bauabschnitt 2.2 mit den Gebäuden Ehrenbergstraße 5, 7, 9 und 11 sowie Goldfußstraße 6, 8, 10 und 12 mit insgesamt 84 Wohnungen. Im Bauabschnitt 2.3 wurde das Haus Goldfußstraße 14 fertig gestellt, die restlichen Gebäude werden im ersten Quartal 2017 mit insgesamt 59 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten übergeben. Der Bauabschnitt 1.3 mit seinen 71 Wohneinheiten wurde im September 2016 begonnen und wird Ende 2017 fertig gestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme der RheinEnergie.

## **Instandhaltung**

Auf Grundlage der EnEV 2014 wurde im Jahr 2016 eine zentrale Heizkesselaltanlage im nachfolgend genannten Objekt erneuert:

- Xantener Straße 25/27

## **Photovoltaik**

Die Photovoltaikanlagen des GAG-Konzerns erzeugten im Geschäftsjahr auf Grund einer guten globalen Einstrahlung die prognostizierte Energie und speisten 2.511.279 kWh umweltfreundlich erzeugten Strom in das Netz der Rheinischen Netzgesellschaft ein.

## **2.4.2.3 Sozialmanagement**

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

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

Nach wie vor hat dabei der Themenbereich „Gestaltung des demografischen Wandels“ hohe Aktualität und stellt eine der Schwerpunktaufgaben des Sozialmanagements dar. So wurde im Jahr 2016 in einer der 42 Seniorenwohnanlagen die Verortung eines Pflegedienstes ermöglicht, der neben pflegerischen Leistungen unentgeltlich Angebote für die Senioren anbietet. Darüber hinaus ermöglichen individuelle Wohnraumanpassungsmaßnahmen das selbstbestimmte Leben der Senioren in der eigenen Wohnung. Vor Ort eingerichtete Angebote wie gemeinsames Musizieren, Nachbarschaftscafés oder Theateraufführungen wirken Vereinsamungstendenzen entgegen und fördern das Miteinander.

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

Neben der Fortführung der bisherigen Schwerpunktthemen „Umweltbildung“ und „Bildung plus“ hat das Sozialmanagement sich im vergangenen Jahr intensiv dem Thema „Flüchtlinge“ zugewandt und neben der zur Verfügungstellung von Wohnungen auch drei Wohngruppen für minderjährige unbegleitete Flüchtlinge ermöglicht. Diese oftmals traumatisierten Jugendlichen benötigen zur Aufrechterhaltung einer pädagogisch-therapeutischen Begleitung unbedingt adäquaten Wohnraum. Es wurde weiterhin darauf geachtet, in bildungsbegleitenden Projekten, Freizeitaktivitäten und Nachbarschaftsveranstaltungen die Integration von Flüchtlingen zu ermöglichen und zu fördern.

Im Jahre 2016 wurden die ca. 1.200 WE zwangsverwalteten Bestände in Chorweiler-Mitte übernommen. Ein Team von vier Sozialarbeitern und zwei Streetworkern unter einer Teamleitung kümmern sich seit Besitzübergang um die sozialen Belange der Mieter, führten eine aktivierende Mieterbefragung durch, besuchen die Mieter bei sozialen und finanziellen Problemen, veranstalten Nachbarschaftsfeste und gestalten mit den Bewohnern das wohnungsnaher Umfeld (wie Durchgänge, Treppenhäuser, Grünanlagen). Aufgabe der Streetworker sind die aufsuchende Arbeit mit Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie die Unterstützung bei der Suche nach Lösungen und die Begleitung bei Behördenangelegenheiten. Insgesamt ist eine positive Resonanz der Bewohner des Stadtbezirks auf die verstärkte Präsenz unserer Mitarbeiter festzustellen.

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

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

### 3. Risiko- und Chancenbericht

#### 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

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

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

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

#### 3.2 Risikobericht

##### 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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



## 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die bilanzielle Eigenkapitalquote mit 26,15% (Vorjahr: 24,34%) und die Zinsdeckung mit 22,31% (Vorjahr: 22,63%) beobachtet. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist allerdings durch die hohe Investitionstätigkeit eine Verschlechterung festzustellen, wobei die Eigenkapitalquote dauerhaft über 20% liegt. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken beziehen sich neben der Liquidität und den Kreditrisiken auch auf den Bereich Investitionen und Wirtschaftlichkeit und haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 2,58 Mio. (Vorjahr: EUR 2,81 Mio.).

### 3.2.4 Allgemeine interne und externe Risiken

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

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

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

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

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der allgemeinen internen und externen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,54 Mio. (Vorjahr: EUR 6,58 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 sowie in dem in über 100 Jahren gewonnenen Vertrauen der Mieterschaft und in den Kölner Einwohnern und zukünftig noch stärker den Neukölnern. Hier werden an dem hervorragenden Standort Köln, der auch zukünftig stabile Nachfragepotenziale bereithält, wohnungswirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen ihre Abnehmer finden, wenn sie ökologisch, sozial und ökonomisch ausgewogen sind. Die stabile Nachfrage möchte der GAG-Konzern auch durch eine kundennahe Vor-Ort-Präsenz und mieternahe Dienstleistungen zur Erreichung seiner Ziele nutzen.

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

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

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

Die Errichtung zusätzlicher Wohnfläche auf neuen Grundstücken sowie die Nutzung weiterer Nachverdichtungs-, Modernisierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen auf konzernerhaltenen Grundstücken werden in den kommenden Jahren auch weiterhin an Bedeutung gewinnen für die Versorgung der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum. 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 und den gestiegenen energetischen Anforderungen an die Gebäude beeinflusst. Es bleibt abzuwarten, ob die insgesamt erkennbare Tendenz zur Kostensteigerung dauerhaft die Investitionstätigkeit beeinträchtigt. Auch das weiterhin sehr enge Grundstücksangebot auf dem Kölner Markt bleibt dabei eine nicht zu unterschätzende Komponente, wobei sich der GAG-Konzern mit seinen ausgewogenen Quartierskonzepten gegen andere Interessenten durchsetzen muss.

### 3.4 Gesamteinschätzung

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken haben kumuliert insgesamt einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 11,21 Mio. (Vorjahr: EUR 13,48 Mio.). Die vorgenannten Schadenerwartungswerte gelten für den gesamten Konzern. Die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist durch eine entsprechende Eigenkapitalausstattung gegeben. Dem gegenüber stehen die o. g. Chancen der positiven Entwicklung am Kölner Wohnungsmarkt. Diese Chancen und Risiken sind bei den folgenden Prognoseaussagen im Lagebericht nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

### 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem (§ 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB)

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

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

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

#### **4. Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)**

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

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

#### **5. Prognosebericht**

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

Für langfristige Kapitalmarktdarlehen wird je nach Zinssicherungszeitraum für 2017 generell von einem Zinssatz zwischen 2,5% und 3,0% ausgegangen. Die geplanten Langfristfinanzierungen wurden unterhalb dieses Niveaus bereits gesichert. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5% pro Jahr geplant.

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

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2017. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie den Sollmieten regelmäßig mit relativ geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, ist insbesondere der Jahresüberschuss durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und den relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

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

Der Jahresüberschuss ist mit EUR 20 Mio. und das EBITDA mit EUR 75 Mio. geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von EUR 212 Mio., Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von EUR 97 Mio. sowie einem Personalaufwand von EUR 41 Mio. Die Abschreibungen sind mit EUR 35 Mio. und das Finanzergebnis ist mit EUR -20 Mio. geplant. Die Zinsdeckung wird für 2017 bei 25% erwartet.

Der Umsatz wird im Wesentlichen durch die Sollmiete von EUR 122 Mio. bestimmt. Die Steigerung in der Sollmiete ergibt sich hauptsächlich aus regelmäßigen Mieterhöhungen im Bestand und aus Neubaumaßnahmen. Wesentlicher Bestandteil der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind die mit EUR 24 Mio. geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon EUR 4,5 Mio. für Großmodernisierung. Die wesentliche Position des Finanzergebnisses ist der Zinsaufwand für Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von EUR 27 Mio. Eine Besonderheit stellt die temporäre Ergebnisbelastung durch die Verlustübernahme aus der GPE vom EUR 9 Mio. dar, die aus der Bearbeitung des Instandhaltungsstaus in den dort neu erworbenen Immobilienbeständen resultiert.



## GAG Immobilien AG

Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von rund EUR 210 Mio. sowie die Übergabe von rund 330 neuen und etwa 230 großmodernisierten Wohnungen geplant. Darüber hinaus ist der Verkauf von ca. 240 Mietobjekten vorgesehen. Der geplante Bestand an Wohnungen beträgt Ende 2017 rund 22.050 Einheiten.

Die Bilanzsumme steigt durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um EUR 177 Mio. an. Die Eigenkapitalquote beträgt bei steigendem Eigenkapital 23%. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus Darlehen zu Marktzinsen und zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK sowie Mitteln der KfW geplant.

Köln, den 28. Februar 2017

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

## Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2016

	2016	2015
	EUR	TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	155.372.598,18	149.128
aus Verkauf von Grundstücken	11.847.280,00	13.624
aus Betreuungstätigkeit	22.691.412,35	20.975
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.841.331,67	17.186
	<b>205.752.622,20</b>	<b>200.913</b>
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.321.852,88	-1.933
Andere aktivierte Eigenleistungen	110.053,32	0
Sonstige betriebliche Erträge	38.542.778,40	14.906
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-77.702.014,06	-74.528
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-9.357.174,17	-9.198
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-47.781,75	-33
	<b>-87.106.969,98</b>	<b>-83.759</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>158.620.336,82</b>	<b>130.127</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-28.670.776,86	-26.586
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-7.291.067,14	-10.363
	<b>-35.961.844,00</b>	<b>-36.949</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-33.588.683,84	-32.256
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB: EUR 567.541,00 (Vorjahr: TEUR 568)	-16.858.378,58	-17.508
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	11.650.470,40	11.352
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.341.863,12 (Vorjahr: TEUR 3.534)	3.344.724,84	3.538
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 181.088,16 (Vorjahr: TEUR 391)	203.648,89	593
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-2.513.970,82	-4.066
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 63.307,89 (Vorjahr: TEUR 7)	-25.688.676,40	-25.078
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.570.363,01	-1.516
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>56.637.264,30</b>	<b>28.237</b>
Sonstige Steuern	292.495,86	239
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>56.929.760,16</b>	<b>28.476</b>
Gewinnvortrag	769.689,36	440
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-28.000.000,00	-14.000
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>29.699.449,52</b>	<b>14.916</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2016

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	<b>142.264,00</b>	<b>135</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.132.947.719,90	1.129.967
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.228.143,03	45.532
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	48.288.710,32	51.083
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.089,71	10
Technische Anlagen und Maschinen	6.639.833,00	7.204
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.811.388,00	2.029
Anlagen im Bau	76.937.608,20	29.512
Bauvorbereitungskosten	15.823.793,94	14.027
Geleistete Anzahlungen	3.425.113,61	4.778
	<b>1.332.109.399,71</b>	<b>1.284.142</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	202.285.309,52	202.167
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	89.247.160,97	95.796
Sonstige Ausleihungen	48.655,77	59
Andere Finanzanlagen	29.082,30	16
	<b>291.610.208,56</b>	<b>298.038</b>
	<b>1.623.861.872,27</b>	<b>1.582.315</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.232.360,30	13.509
Bauvorbereitungskosten	179.173,55	708
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	18.134.611,66	5.787
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.617.384,90	1.649
Unfertige Leistungen	39.631.274,47	37.820
Andere Vorräte	7.224,75	9
	<b>60.802.029,63</b>	<b>59.482</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	411.497,93	419
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.273.847,50	593
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	38.994,18	0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.513,08	4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85.569.944,35	48.885
Sonstige Vermögensgegenstände	5.510.786,38	5.979
	<b>96.806.583,42</b>	<b>55.880</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>1.582.230,42</b>	<b>18.048</b>
	<b>159.190.843,47</b>	<b>133.410</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>489.574,75</b>	<b>475</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.783.542.290,49</b>	<b>1.716.200</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>17.337.605,85</b>	<b>0</b>



Passiva	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Ausgegebenes Kapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	16.729.775,00	16.730
./.. Eigene Anteile	-448.512,00	-420
	<b>16.281.263,00</b>	<b>16.310</b>
Kapitalrücklage	153.843.913,72	153.844
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	242.821.169,83	208.807
	<b>266.606.468,15</b>	<b>232.592</b>
Bilanzgewinn	29.699.449,52	14.916
	<b>466.431.094,39</b>	<b>417.662</b>
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b>28.354.647,00</b>	<b>29.023</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	34.584.145,00	34.939
Steuerrückstellungen	6.830.189,00	3.728
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	7.301.953,57	7.690
Sonstige Rückstellungen	12.825.312,37	12.651
	<b>61.541.599,94</b>	<b>59.008</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	955.321.476,14	953.600
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	194.406.593,39	170.383
Erhaltene Anzahlungen	53.409.814,36	41.783
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.380.854,01	17.839
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	886,50	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.314.833,13	15.990
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.609.779,20	9.046
Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern: EUR 51.962,70 (Vorjahr: TEUR 0)	77.664,04	25
	<b>1.223.521.900,77</b>	<b>1.208.667</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.693.048,39</b>	<b>1.840</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.783.542.290,49</b>	<b>1.716.200</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>17.337.605,85</b>	<b>0</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2016

### 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).

Die GAG hat am 19. Mai 2016 den Antrag auf Notierungseinstellung der Aktien (ISN DE0005863534) im allgemeinen Freiverkehr der Börse Düsseldorf gemäß § 7 Abs. 2 der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr zum nächstmöglichen Zeitpunkt gestellt. Dem Antrag wurde seitens der Börse Düsseldorf stattgegeben. Seit dem 1. Dezember 2016 wird die Aktie der GAG Immobilien AG nicht mehr im allgemeinen Freiverkehr an der Börse Düsseldorf gehandelt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

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

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

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse wurden auf Grund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG angepasst. Somit sind die Werte des Berichtsjahres mit denen des Vorjahres vergleichbar.

Dieses betrifft die Erträge aus Erbbauzinsen, die jetzt unter den „Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ gezeigt werden und nicht mehr im Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthalten sind.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesene Zuführungsbetrag zu den Pensionsrückstellungen gemäß Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB von TEUR 568 wurde in den Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ umgegliedert (Artikel 75 Abs. 5 EGHGB).

Im Zusammenhang mit der geänderten Anlageform bei der Rückführung der Kautionsgelder von Irland nach Deutschland wurden im Geschäftsjahr die Kautionsgelder sowie die Kautionsschulden entsprechend des neuen Sachverhalts unterhalb der Bilanz als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten vermerkt. Dementsprechend werden in der Gewinn- und Verlustrechnung weder Zinserträge noch Zinsaufwendungen aus Kautionen ausgewiesen.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 2.1 Allgemeines

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

#### 2.2 Anlagevermögen

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

## GAG Immobilien AG

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

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

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

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

### 2.3 Umlaufvermögen

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel werden ebenfalls zum Nennwert angesetzt.

### 2.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

### 2.5 Latente Steuern

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

### 2.6 Treuhandvermögen

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

### 2.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien

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

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988

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

Abwicklung nach dem 1. Januar 1989

Wegen der Neufassung des § 550b Abs. 2 BGB wird seit dem 1. Januar 1989 die Treuhandklausel in neuen Mietverträgen der Gesellschaft nicht mehr verwendet. Dadurch werden mit jeder Beendigung eines Mietverhältnisses Treuhandaktien von ihrer treuhänderischen Bindung hinsichtlich der ausscheidenden Mieter frei. Die eigenen Aktien stammen somit aus der Auflösung von früher wirksam vereinbarten Anlagen von Mietkautionen, die nach Mietende an die ausgeschiedenen Mieter zum Nennbetrag zurückgezahlt wurden. Die Aktien stehen nach ihrem Freiwerden im Eigentum der Gesellschaft, da ihr das Verfügungsrecht über die Aktien und ein etwaiger Verwertungserlös zustehen. Soweit die GAG über die frei gewordenen Aktien das Verfügungsrecht hat, handelt es sich aktienrechtlich um eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 27.664 Stückaktien (= 0,17% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 13.600,41 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 283.141 Aktien (= 1,69% des Grundkapitals).

Die eigenen Anteile entwickelten sich somit im Geschäftsjahr von EUR 420.224,00 durch Zugang freigeordneter Aktien in Höhe von EUR 28.288,00 auf EUR 448.512,00 (= 448.512 Stückaktien bzw. 2,68% des Grundkapitals).

## 2.8 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

	01.01.2016 TEUR	Auflösungen TEUR	31.12.2016 TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	29.023	669	28.354

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

## 2.9 Rückstellungen

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

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

	31.12.2016 %	31.12.2015 %
Rechnungszins	4,01	3,89
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 2016 bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre (Vorjahr: sieben Jahre) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des neuen zehnjährigen und des bisherigen siebenjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf TEUR 4.032.

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von EUR 8,5 Mio. aus der Neubewertung erfolgte zum 1. Januar 2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31. Dezember 2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 568. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierenden Zuführungsbeträge werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 4.540.

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

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

### **2.10 Verbindlichkeiten**

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

### **2.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

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

### **2.12 Treuhandverbindlichkeiten**

Die erhaltenen Mietkautionen werden unterhalb der Bilanz als Treuhandverbindlichkeiten vermerkt.

## 3. Erläuterungen zur Bilanz

### 3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2016 wird im nachfolgend wiedergegebenen Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2016 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.496.299,82	80.209,58	0,00	0,00	6.576.509,40
	<b>6.496.299,82</b>	<b>80.209,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.576.509,40</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.631.050.790,41	19.890.839,91	20.821.653,82	24.492.910,82	1.654.612.887,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.392.211,31	1.373.098,82	89.502,18	666.798,02	59.342.605,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	51.088.904,19	14.429.149,59	0,00	-17.223.711,58	48.294.342,20
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.008,99	0,00	2.919,28	0,00	7.089,71
Technische Anlagen und Maschinen	10.878.997,08	0,00	0,00	0,00	10.878.997,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.722.624,77	483.036,37	501.756,37	0,00	6.703.904,77
Anlagen im Bau	29.512.058,35	41.439.628,92	0,00	5.993.431,85	76.945.119,12
Bauvorbereitungskosten	14.067.457,40	10.951.957,96	0,00	-9.151.972,56	15.867.442,80
Geleistete Anzahlungen	4.777.456,55	3.425.113,61	0,00	-4.777.456,55	3.425.113,61
	<b>1.805.500.509,05</b>	<b>91.992.825,18</b>	<b>21.415.831,65</b>	<b>0,00</b>	<b>1.876.077.502,58</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	211.440.178,49	0,00	0,00	0,00	211.440.178,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	95.795.709,01	0,00	6.548.548,04	0,00	89.247.160,97
Sonstige Ausleihungen	59.121,07	0,00	10.465,30	0,00	48.655,77
Andere Finanzanlagen	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
	<b>307.326.647,34</b>	<b>0,00</b>	<b>6.559.013,34</b>	<b>0,00</b>	<b>300.767.634,00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.119.323.456,21</b>	<b>92.073.034,76</b>	<b>27.974.844,99</b>	<b>0,00</b>	<b>2.183.421.645,98</b>

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 109.714,31.

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 95,50.

Die Zugänge bei "Anlagen im Bau" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 243,51.

Abschreibungen kumuliert 01.01.2016 EUR	des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2016 EUR	Buchwert 31.12.2016 EUR	Buchwert 31.12.2015 EUR
6.360.784,82	73.460,58	0,00	0,00	0,00	6.434.245,40	142.264,00	135.515,00
<b>6.360.784,82</b>	<b>73.460,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.434.245,40</b>	<b>142.264,00</b>	<b>135.515,00</b>
501.083.790,21	30.903.505,56	10.314.616,67	-7.510,92	0,76	521.665.167,42	1.132.947.719,90	1.129.967.000,20
11.860.358,04	1.343.607,08	89.502,18	0,00	0,00	13.114.462,94	46.228.143,03	45.531.853,27
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	48.288.710,32	51.083.272,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.089,71	10.008,99
3.674.938,08	564.226,00	0,00	0,00	0,00	4.239.164,08	6.639.833,00	7.204.059,00
4.693.784,77	700.344,37	501.612,37	0,00	0,00	4.892.516,77	1.811.388,00	2.028.840,00
0,00	0,00	0,00	7.510,92	0,00	7.510,92	76.937.608,20	29.512.058,35
40.108,61	3.540,25	0,00	0,00	0,00	43.648,86	15.823.793,94	14.027.348,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.425.113,61	4.777.456,55
<b>521.358.611,59</b>	<b>33.515.223,26</b>	<b>10.905.731,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,76</b>	<b>543.968.102,87</b>	<b>1.332.109.399,71</b>	<b>1.284.141.897,46</b>
9.272.985,86	0,00	0,00	0,00	118.116,89	9.154.868,97	202.285.309,52	202.167.192,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.247.160,97	95.795.709,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.655,77	59.121,07
15.938,56	0,00	0,00	0,00	13.382,09	2.556,47	29.082,30	15.700,21
<b>9.288.924,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>131.498,98</b>	<b>9.157.425,44</b>	<b>291.610.208,56</b>	<b>298.037.722,92</b>
<b>537.008.320,83</b>	<b>33.588.683,84</b>	<b>10.905.731,22</b>	<b>0,00</b>	<b>131.499,74</b>	<b>559.559.773,71</b>	<b>1.623.861.872,27</b>	<b>1.582.315.135,38</b>

## 3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind in Höhe von TEUR 38.395 (Vorjahr: TEUR 36.428) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

## 3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 85.570 (Vorjahr: TEUR 48.885) setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.286	11.964
Sonstige Vermögensgegenstände	75.284	36.921
	<b>85.570</b>	<b>48.885</b>

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Sachverhalte mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 189).

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

## 3.4 Flüssige Mittel

In den flüssigen Mitteln sind Kautionszahlungen der Mieter als Treuhandvermögen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 16.687) enthalten.

## 3.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach §250 Abs. 3 HGB aktivierte Unterschiedsbeträge (Disagio) von TEUR 327 (Vorjahr: TEUR 261) enthalten.

## 3.6 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

Ausgegebenes Kapital	Stückaktien Anzahl
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.369.775
Eigene Anteile	-448.512
	<b>16.281.263</b>

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



## 3.7 Rücklagenspiegel

	01.01.2016 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2016 EUR
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>153.843.913,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>153.843.913,72</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	208.806.482,24	0,00	34.014.687,59	242.821.169,83
	<b>232.591.780,56</b>	<b>0,00</b>	<b>34.014.687,59</b>	<b>266.606.468,15</b>
	<b>386.435.694,28</b>	<b>0,00</b>	<b>34.014.687,59</b>	<b>420.450.381,87</b>

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 01.07.2016 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	6.000.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2016 (aus Jahresüberschuss laufendes Jahr)	28.000.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	14.063,59
Rücknahme nicht belegte Aktien	624,00
	<b>34.014.687,59</b>

## 3.8 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2016 entwickeln sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2016 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2016 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	26.991.814,00	1.608.463,00	1.521.464,00	141.481,00	26.937.332,00
Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstände	7.343.263,00	472.075,00	589.975,00	0,00	7.225.363,00
Pensionsrückstellungen für teilzeitkräftige Personen	604.014,00	28.982,00	0,00	211.546,00	421.450,00
	<b>34.939.091,00</b>	<b>2.109.520,00</b>	<b>2.111.439,00</b>	<b>353.027,00</b>	<b>34.584.145,00</b>

Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 1.517 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 568 aus der außerordentlichen Zuführung gemäß BilMoG.

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

## 3.9 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

	2016 EUR	2015 TEUR
Ausstehende Rechnungen	4.428.639,23	3.478
Personal	3.058.567,00	2.769
Bauträgergeschäft	1.944.909,00	3.379
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.125.700,00	1.182
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	884.170,94	907
Andere	1.383.326,20	936
	<b>12.825.312,37</b>	<b>12.651</b>

## 3.10 Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in dem nachfolgend wiedergegebenen Verbindlichkeitspiegel dargestellt (Vorjahreswerte in Klammern):

	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	955.321.476,14 (953.600.241,31)	50.936.611,51 (108.829.752,87)	140.806.488,76 (125.059.951,35)	763.578.375,87 (719.710.537,09)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	194.406.593,39 (170.382.821,69)	8.458.903,50 (6.806.738,89)	47.484.118,91 (38.231.144,05)	138.463.570,98 (125.344.938,75)
Erhaltene Anzahlungen	53.409.814,36 (41.783.575,45)	53.409.814,36 (41.783.575,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.380.854,01 (17.839.143,30)	1.380.854,01 (17.839.143,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	886,50 (668,78)	886,50 (668,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.314.833,13 (15.990.013,65)	12.314.833,13 (15.990.013,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.609.779,20 (9.045.632,32)	6.609.779,20 (9.045.632,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	77.664,04 (25.447,15)	77.664,04 (25.447,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>1.223.521.900,77</b> <b>(1.208.667.543,65)</b>	<b>133.189.346,25</b> <b>(200.320.972,41)</b>	<b>188.290.607,67</b> <b>(163.291.095,40)</b>	<b>902.041.946,85</b> <b>(845.055.475,84)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 579.202 (Vorjahr: TEUR 504.262) durch Grundpfandrechte und TEUR 351.091 (Vorjahr: TEUR 364.429) durch Bürgschaften gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 179.015 (Vorjahr: TEUR 153.955) durch Grundpfandrechte gesichert.

## GAG Immobilien AG

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 6.610 (Vorjahr: TEUR 9.046) setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	1.015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.096	3.966
Sonstige Verbindlichkeiten	2.514	4.065
	<b>6.610</b>	<b>9.046</b>

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 16.687) Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen.

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

### 3.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Mieten in Höhe von TEUR 1.063 (Vorjahr: TEUR 1.127) enthalten, die auf das Folgejahr entfallen sowie erstmalig passivisch abgegrenzte Tilgungsnachlässen der NRW.Bank in Höhe von TEUR 1.982.

### 3.12 Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 9.950 aufgenommen. Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 2.174 aufgenommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG für die verbundenen Unternehmen: Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo) und GAG Projektentwicklung GmbH (GPE), im Rahmen von Versicherungskreditlinien für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften. Aus den vorgenannten Gewährleistungsverträgen ist die GAG zum Bilanzstichtag zugunsten von verbundenen Unternehmen mit TEUR 511 verpflichtet. Ferner bürgt die GAG für Avalrahmenverträge von insgesamt TEUR 83.

Darüber hinaus gibt es für die GAG eine Mithaftung für den Ankauf Chorweiler durch die GPE in Form von bei der Sparkasse KölnBonn bestehenden Bürgschaften in Höhe des Restkapitals von TEUR 39.734.

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

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

### 4.2 Andere aktivierte Eigenleistungen

Der Ertrag resultiert aus der Aktivierung von Zinsen während der Bauzeit.

## 4.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2016 EUR	2015 TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	30.706.026,62	9.034
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	2.426.093,14	1.382
Erträge aus Versicherungserstattungen	2.256.476,56	2.180
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	668.604,00	669

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 126 Wohnungen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Buchgewinne von TEUR 7.226 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten von TEUR 294 gegenüber. Darüber hinaus wurden 408 Wohnungen aus dem Bestand in Wesseling zum 31. Dezember 2016 veräußert. Hierbei wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 22.988 erzielt.

Die periodenfremden Erträge betragen TEUR 1.288 (Vorjahr: TEUR 266). Im Wesentlichen setzen sich diese aus einem Rechtsvergleich in Höhe von TEUR 1.050, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von TEUR 99, Versicherungserstattungen von TEUR 32 sowie aus Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen von TEUR 42 zusammen.

## 4.4 Personalaufwand

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von TEUR 2.356 (Vorjahr: TEUR 5.720). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert insbesondere aus einer geringeren Zuführung zur Pensionsrückstellung infolge der Verlängerung des Zinsbetrachtungszeitraumes.

## 4.5 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 10) außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB enthalten.

## 4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 EUR	2015 TEUR
Sonstige Dienstleistungen (Beratung, EDV)	4.956.031,27	5.626
Verwaltungsaufwendungen	3.828.002,63	3.682
Vertriebsaufwendungen	2.517.714,13	2.121
Miet- und Leasingaufwendungen	2.348.390,36	2.407
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	1.362.438,85	2.004
Übrige betriebliche Aufwendungen	1.845.801,34	1.668
	<b>16.858.378,58</b>	<b>17.508</b>



## GAG Immobilien AG

Die periodenfremden Aufwendungen betragen TEUR 305 (Vorjahr: TEUR 15). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 568 Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB (Aufstockung der Pensionsrückstellung), die in den Vorjahren als außerordentlicher Aufwand ausgewiesen wurden.

### 4.7 Erträge aus der Gewinnabführung

Der Ertrag enthält TEUR 9.381 (Vorjahr: TEUR 11.335) aus der Gewinnabführung der Grubo sowie aus der GPE in Höhe von TEUR 2.269 (Vorjahr: Verlust TEUR 407).

### 4.8 Aufwendungen aus Verlustübernahme

Der Aufwand betrifft in Höhe von TEUR 337 (Vorjahr: Gewinn TEUR 17) die Verlustübernahme der GAG SG sowie die Verlustübernahme der MGAG von TEUR 2.177 (Vorjahr: TEUR 3.659).

### 4.9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In dieser Position sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.549 (Vorjahr: TEUR 1.660) enthalten.

### 4.10 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand betrifft mit TEUR 1.483 Körperschaftsteuer (inkl. Kapitalertragsteuer) und Solidaritätszuschlag sowie mit TEUR 1.086 Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr sowie mit TEUR 1 Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer früherer Jahre.

### 4.11 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung. Grundsätzlich bestehen eine Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern. § 268 Abs. 8 HGB sieht eine Ausschüttungssperre nur für den Fall vor, in dem vom Wahlrecht der Aktivierung latenter Steuern Gebrauch gemacht wird. Bei der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2016 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden wesentlichen Positionen vorhanden:

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

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Die GAG hat das günstige Zinsniveau für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben für Forward-Zinssicherungen genutzt (klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen). Zum 31. Dezember 2016 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen der Gesellschaft auf TEUR 58.587. Darüber hinaus wurde bereits 2015 ein noch offenes Darlehenskontingent von TEUR 75.000 abgeschlossen, welches von der GAG und/oder der Grubo genutzt werden kann. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristdarlehen resultieren können.

### 5.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach dem Bilanzstichtag bis zur Fertigstellung der Neubauten beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 151.699 (Vorjahr: TEUR 54.792). Diese Investitionen werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite sowie vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

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

Aus Leasingverträgen bestehen bis 2020 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.514. Aus den Mietverträgen für Verwaltungsgebäude bestehen bis einschließlich 2019 Verpflichtungen von TEUR 4.681.

### 5.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

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

### 5.4 Aufstellung des Anteilsbesitzes

Gesellschaft, Sitz	Beteiligungs- quote %	Eigenkapital 31.12.2016 TEUR	Jahresergebnis 2016* TEUR
Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	62	139.367	9.381
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	90	231	2.269
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	375	-337
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	100	15.072	-2.177

\* Vor Gewinnabführung/Verlustausgleich

## 5.5 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

## 5.6 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Anzahl 2016	Anzahl 2015
Kaufmännische und technische Angestellte	405	388
Gewerbliche Arbeitnehmer	99	99
	<b>504</b>	<b>487</b>

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 74 (Vorjahr: 74) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 17 (Vorjahr: 15) Auszubildende beschäftigt.

## 5.7 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die GAG ist Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird ein Zusatzbetrag wie folgt erhoben: 2006 2,9% und ab 2007 3,2%. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 20.638 (Vorjahr: TEUR 19.077). Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

## 5.8 Angaben zu Organbezügen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	2016	2015
	EUR	EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	707.786,30	565.056,00
Gesamtbezüge der früheren Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen	650.562,00	612.617,82
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	94.317,92	80.534,37

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	240.333,00	226.600,00	466.933,00
Sonstige Nebenleistungen (geldwerter Vorteil u. a.)	26.722,00	12.358,00	39.080,00
<b>Summe fixe Anteile</b>	<b>267.055,00</b>	<b>238.958,00</b>	<b>506.013,00</b>
Einjährige variable Tantieme	34.448,74	33.415,89	67.864,63
Mehrfährige variable Tantieme (einschließlich Abschläge)	64.157,23	50.197,80	114.355,03
Vergütung aus Nebentätigkeiten	17.559,66	29.750,00	47.309,66
Kürzung auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten *	-8.756,02	-19.000,00	-27.756,02
<b>Summe variable Anteile</b>	<b>107.409,61</b>	<b>94.363,69</b>	<b>201.773,30</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>374.464,61</b>	<b>333.321,69</b>	<b>707.786,30</b>

\* Gemäß Vorstandsvertrag (ohne Umsatzsteuer und nach Abzug von EUR 6.000,00 Eigenbehalt)

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.

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.

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:

Die für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen gewährten Vergütungen betreffen mit TEUR 590 feste Jahresbezüge und mit TEUR 61 sonstige Bestandteile. Darüber hinaus sind Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 7.225 (Vorjahr: TEUR 7.343) gebildet.

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Jochen Ott	Vorsitzender	10.250,00	10.250,00
Kirsten Jahn	1. stellv. Vorsitzende, seit dem 29.05.2015	9.371,25	5.751,27
Barbara Moritz	1. stellv. Vorsitzende, bis zum 29.05.2015	0,00	3.167,00
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	7.625,00	9.523,10
Uwe Arentz	bis zum 01.07.2016	2.084,00	4.000,00
Dr. Eva Bürgermeister	seit dem 29.05.2015	3.500,00	2.083,00
Michael Evert	bis zum 29.05.2015	0,00	1.167,00
Michael Frenzel		5.355,00	4.000,00
Ursula Gärtner	seit dem 29.05.2015	4.750,00	2.333,00
Bernd Gräber	bis zum 01.07.2016	2.334,00	4.500,00
Ossi Helling	bis zum 29.05.2015	0,00	1.667,00
Franz-Josef Hönig	seit dem 01.07.2016	4.000,00	0,00
Niklas Kienitz		8.032,50	6.083,00
Harald Knopp	seit dem 01.07.2016	6.694,27	0,00
Karina Köbner		3.750,00	3.750,00
Elmar Lieser	bis zum 01.07.2016	2.084,00	4.000,00
Gisela Manderla	bis zum 29.05.2015	0,00	1.667,00
Antonio Mossuto	seit dem 01.07.2016	6.694,27	0,00
Dr. Franz-Georg Rips		3.750,00	6.250,00
Andreas Schubring	seit dem 01.07.2016	6.694,26	0,00
Ralph Sterk	bis zum 29.05.2015	0,00	1.417,00
Michael Weisenstein	seit dem 29.05.2015	4.250,00	2.333,00
Thomas Welter	seit dem 29.05.2015	3.000,00	1.833,00
Michael Zimmermann	bis zum 11.01.2016	99,37	4.760,00
		<b>94.317,92</b>	<b>80.534,37</b>

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

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

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

Karina Köbnik	
Darlehen per 31.12.2016	EUR 0,00
Ursprungsbetrag	EUR 14.000,00
Zinssatz	5%
Tilgung einschl. Zinsen pro Monat	EUR 103,13
Laufzeit bis Juli 2016	

### 5.9 Offenlegung Konzernabschluss

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

### 5.10 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

### 5.11 Nachtragsbericht

Mit Kaufvertrag vom 8. November 2016 hat die GAG ein weiteres Wohnungspaket in Wesseling veräußert. Es handelt sich um die Objekte Hardtstraße 1–7, Odenwaldstraße 1–7 und 2–8, Taunusstraße 2–8, Eifelstraße 2–6 und Ahrstraße 45–59 mit insgesamt 152 Wohneinheiten. Der Besitzübergang erfolgte am 1. Januar 2017. Die Buchwerte der veräußerten Anlagen beliefen sich auf TEUR 302. Es wurden mit dem Verkauf Erträge im einstelligen Millionenbereich erzielt.

### 5.12 Ergebnisverwendung

	2016 EUR	2015 TEUR
Jahresüberschuss	56.929.760,16	28.476
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	28.000.000,00	14.000
Gewinnvortrag	769.689,36	440
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>29.699.449,52</b>	<b>14.916</b>

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

	2016 EUR	2015 TEUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,60 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	9.768.304,20	8.154
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	19.500.000,00	6.000
Gewinnvortrag	431.145,32	762
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>29.699.449,52</b>	<b>14.916</b>

## 5.13 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Mitglied des Landtages

Kirsten Jahn

1. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

Diplom-Geografin (selbstständig)

Martina Richter

2. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

Diplom-Sozialarbeiterin

Freigestellte Betriebsratsvorsitzende bei der GAG

Uwe Arentz

bis zum 01.07.2016

Leiter Kundencenter bei der GAG Immobilien AG

Staatl. geprüfter Hochbautechniker

Dr. Eva Bürgermeister

Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum

Michael Frenzel

Leiter Kommunikation

Ursula Gärtner

Diplom-Volkswirtin, Abteilungsleiterin

Bernd Gräber

bis zum 01.07.2016

Leiter Kundencenter bei der GAG Immobilien AG

Franz-Josef Höing

seit dem 11.01.2016

Beigeordneter der Stadt Köln

Dezernent für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

Niklas Kienitz

Geschäftsführer der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln

Harald Knopp

seit dem 01.07.2016

Bauingenieur/Projektleiter bei der GAG Immobilien AG

Karina Köbnik

Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG Immobilien AG

Elmar Lieser

bis zum 01.07.2016

Wohnungsfachwirt

Abteilungsleiter Sozialmanagement bei der GAG Immobilien AG

Antonio Mossuto

seit dem 01.07.2016

Projektleiter bei der GAG Immobilien AG

Dr. Franz-Georg Rips

Rechtsanwalt, selbstständig

Andreas Schubring  
Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

seit dem 01.07.2016

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

Thomas Welter  
Immobilienunternehmer, selbstständig

Michael Zimmermann  
Amtsleiter Büro des Oberbürgermeisters/der Oberbürgermeisterin der Stadt Köln

bis zum 11.01.2016

## 5.14 Mitglieder des Vorstandes

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

Die 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.

## GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Die GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln teilt gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der GAG Immobilien AG, Josef Lammerting Allee 20-22 in 50933 Köln, 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).

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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

## GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.16 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Köln, den 28. Februar 2017

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

## Erklärung des Vorstandes

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

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

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

Köln, den 1. März 2017

Der Vorstand



Uwe Eichner



Kathrin Möller

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Nach § 6b Abs. 5 EnWG umfasste die Prüfung auch die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen sind. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG in allen wesentlichen Belangen erfüllt sind. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit

und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht sowie für die Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter, die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie die Beurteilung, ob die Wertansätze und die Zuordnung der Konten nach § 6b Abs. 3 EnWG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt sind und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

Düsseldorf, 28. Februar 2017

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer

### **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung beraten, überwachte kontinuierlich die Führung der Geschäfte und war in alle wesentlichen Entscheidungen direkt eingebunden.

#### **Zusammenarbeit mit dem Vorstand**

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

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

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

#### **Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse**

Im Berichtszeitraum fanden elf 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. Zustimmungsbefürdigte Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschie-



den. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben im Aufsichtsratsplenum jeweils regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtet.

Kein Mitglied des Aufsichtsrates hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen und teilweise tagte der Aufsichtsrat bei Bedarf ohne den Vorstand.

In der ersten Aufsichtsratssitzung des Jahres am 01. Februar 2016 wurde der Bericht Compliance vorgestellt. Der weitere Ausbau und die stetige Weiterentwicklung des Compliance Management Systems sind ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements der GAG. Die Interne Revision berichtete ebenso über die Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2015. Anschließend wurden Modernisierungs- und Investitionsentscheidungen für Vorhaben in Köln-Kalk, Köln-Bickendorf und Köln-Nippes zugestimmt. Ferner wurde der Aufsichtsrat über die aktuelle Sachlage in Bezug auf Köln-Chorweiler in Kenntnis gesetzt. Abschließend wurde der Aufsichtsrat über die Themen Flüchtlingswohnen, Mieterhöhungen und die Börsennotierung der GAG-Aktien informiert.

In der Aufsichtsratssitzung am 19. Februar 2016 wurde ausführlich die Unternehmensstrategie der GAG erörtert und im Gremium diskutiert. Der Satzungsauftrag der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen steht weiterhin im Vordergrund. Ferner wurde einer Investitionsentscheidung zu einem Gewerbeumbau in Köln-Chorweiler zugestimmt. Ebenso wurde der Sachstand über den Bestand in Köln-Chorweiler aktualisiert.

Die Aufsichtsratssitzung am 18. März 2016 befasste sich mit den Vorstandstantiemen und den Abschlagszahlungen, die festgelegt und beschlossen wurden. Danach wurden der Konzernabschluss und Konzernlagebericht, der Jahresabschluss und Lagebericht der GAG Immobilien AG sowie der einzelnen Konzerngesellschaften und die Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert. Zudem wurde über die Ausübung der Gesellschafterrechte in den Gesellschafterversammlungen der Tochtergesellschaften Beschluss gefasst. Die Entsprechenserklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Stadt Köln wurde zudem verabschiedet. Die Börsennotierung der GAG-Aktie war ein weiteres Thema dieser Aufsichtsratssitzung. Der Aufsichtsrat hat weiterhin Investitionsentscheidungen für Köln-Kalk und Köln-Bickendorf zugestimmt und wurde über den aktuellen Sachstand Köln-Chorweiler informiert.

In der der Aufsichtsratssitzung am 29. April 2016 wurden die Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung 2016 beschlossen. Das aktualisierte Strategiepapier wurde beschlossen. Weiterhin wurden Investitionsentscheidungen für Köln-Ehrenfeld, Köln-Junkersdorf, Köln-Kalk und Köln-Merkenich beraten und beschlossen. Der Aufsichtsrat wurde über die aktuelle Sachlage Köln-Chorweiler informiert und stimmte entsprechenden Anpassungen der Wirtschaftspläne zu.

In der Aufsichtsratssitzung am Tag der Hauptversammlung am 13. Juni 2016 wurde Herrn Gräber, Herrn Arentz und Herrn Lieser Dank für Ihre Arbeit im Aufsichtsrat erteilt. Weiterhin wurden die qualitativen und quantitativen Zielvereinbarungen für den Vorstand eingehend beraten und beschlossen. Anschließend wurden Investitionsentscheidungen für Köln-Neubrück und Köln-Riehl zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat sich in dieser Sitzung ebenso mit dem aktuellen Sachstand Köln-Chorweiler beschäftigt.

Am 01. Juli 2016 fand die Aufsichtsratssitzung mit den neu gewählten Mitgliedern der Arbeitnehmervertreter statt, die im Plenum begrüßt wurden. Aus diesem Anlass wurden Herr Schubring in den Personalausschuss, Herr Knopp und Herr Mossuto in den Bauausschuss sowie Herr Höing in den Finanz- und Prüfungsausschuss gewählt. Weiterhin erstattete der Vorstand ausführlich Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens im letzten halben Jahr.

In der Aufsichtsratssitzung vom 22. August 2016 wurde die Terminplanung für 2017 festgelegt. Zudem wurden Investitionsentscheidungen für Köln-Elsdorf, Köln-Kalk, Köln-Riehl, Köln-Müngersdorf, Köln-Porz, Köln-Zollstock, Köln-Ehrenfeld, Köln-Humboldt-Gremberg, Köln-Rodenkirchen sowie für die neue GAG-Zentrale ausführlich erörtert und beschlossen. Weiterhin wurde dem Verkauf der GAG-Bestände in Wesseling zugestimmt. Anschließend wurde der Abschlussbericht zur Baurägermaßnahme in Köln-Merheim den Aufsichtsratsmitgliedern vorgestellt.

Am 9. September 2016 wurde in der Aufsichtsratssitzung die Ergänzung zur Altersvorsorgeregelung für Frau Möller ausführlich besprochen und beschlossen. Zudem wurde über den aktuellen Sachstand in Chorweiler berichtet. Abschließend wurde der Aufsichtsrat über die Entwicklungen der Bauplanung für die neue Hauptverwaltung der GAG in Köln-Kalk informiert.

In der Aufsichtsratssitzung am 02. November 2016 wurden zunächst Investitionsentscheidungen zu Projekten in Köln-Merkenich, Köln-Wahn, Köln-Ostheim und Köln-Rodenkirchen getroffen. Die Sitzung behandelte ebenfalls die Wirtschaftspläne 2017-2021 und die voraussichtlichen Jahresergebnisse des GAG-Konzerns

und seiner Gesellschaften. Zudem wurde erneut über den aktuellen Sachstand in Chorweiler berichtet. Ferner wurde der Sachstand des Programms „Mieter werden Eigentümer“ durch den Vorstand vorgestellt. Weiterhin waren die Planung der neuen Hauptverwaltung, der Verkauf der Bestände in Wesseling sowie die Terminplanung 2017 Gegenstand der Sitzung.

In der Aufsichtsratsitzung vom 14. November 2016 ging es um Rechte und Pflichten von Aufsichtsratsmitgliedern.

In der letzten Aufsichtsratsitzung des Jahres 2016 am 02. Dezember wurden die quantitativen Vorstandsziele für das Jahr 2017 eingehend beraten und zugestimmt. Zudem gab es einen ausführlichen Bericht des Vorstandes für den Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung des letzten Halbjahres. Weiterhin wurde der Verschmelzung der msk-colonia Projektentwicklungsgesellschaft mbH auf die modernes köln GmbH zugestimmt. Abschließend wurde der Aufsichtsrat über aktuelle Sachstände zu den Themen kooperatives Baulandmodell sowie Finanzierung der Projekte in Köln-Chorweiler informiert.

### **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.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie tagte im Berichtszeitraum insgesamt sechsmal. Er bereitete die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates zu den Vorstandsfixvergütungen, der Tantieme und der Abschlagszahlungen sowie die Entscheidungsvorlagen bezüglich der qualitativen und quantitativen Ziele der Vorstandsmitglieder ausführlich vor. Weiterhin wurden sich standardmäßig mit den Nebentätigkeiten und weiteren Ämtern der Vorstandsmitglieder befasst. Ferner wurde die Ergänzung der Altersvorsorgezusage von Frau Möller beraten.

Der Finanz- und Prüfungsausschuss kam im Berichtszeitraum insgesamt viermal zusammen. Hier wurden insbesondere die Jahresabschlüsse und Prüfungsberichte erörtert. Weiterhin befasste sich der Ausschuss mit den Zwischenmitteilungen und dem Halbjahresfinanzbericht. Zudem wurden Investitions- und Ankaufsmaßnahmen für den Aufsichtsrat vorgeprüft. Ferner wurden ausführlich die Sachstände Börsennotierung und der Zwangsversteigerungsbestand Chorweiler erörtert. Die Vorprüfung der Wirtschaftspläne 2017-2021 war ebenfalls Gegenstand einer Sitzung. Zudem wurden die steuerlichen Sachverhalte des Konzerns sowie der Verkauf der Bestände in Wesseling beraten.

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr zweimal getagt. Die Themen der Sitzungen betrafen neben den Personalentwicklungen und -veränderungen im Unternehmen auch die neuen Strukturen im Zusammenhang mit der GAG Zentrale 2018. Ebenso beschäftigte das Thema mobiles Arbeiten den Ausschuss. Im November 2016 wurde Frau Köbnik zur Vorsitzenden des Ausschusses gewählt. Weiterhin war die Neuausrichtung der Instandhaltung Thema des Ausschusses. Auch wurde über den aktuellen Krankheitsstand und die erneute Durchführung einer Mitarbeiterumfrage im Unternehmen gesprochen. Darüber hinaus war das GAG-Engagement zugunsten der MitarbeiterInnen Thema der Ausschusssitzung.

Der Bauausschuss kam im Berichtszeitraum zweimal zusammen. Die Mitglieder beschäftigten sich hier mit dem Stand der laufenden Bauprojekte sowie Planprojekten und Potentiale. Die Maßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen sowie die Ausweitung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurden ebenfalls eingehend erörtert. Auch wurden diverse Investitionsentscheidungen vorbereitet und der Sachstand der neuen GAG Zentrale vorgestellt.

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

### **Corporate Governance**

Der Aufsichtsrat hat sich darüber hinaus mit den Fragestellungen der Corporate Governance beschäftigt und dabei die Empfehlungen und Anregungen des Corporate Governance Kodex der Stadt Köln erörtert. Vorstand und Aufsichtsrat haben die gemeinsame Entsprechenserklärung verabschiedet. Die Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft zur Einsicht bereitgestellt. Den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex der Stadt Köln wurde mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung aufgeführten Punkte gefolgt. Interessenkonflikte von Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitgliedern sind dem Aufsichtsrat nicht bekannt.

Auch das Thema Diversity ist bei der GAG von Bedeutung. 33,33 % der Aufsichtsratsmitglieder sind Frauen. Im Vorstand sind es 50 %.

## Jahres- und Konzernabschluss 2016

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2016 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2016 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 Herrn Ott und Herrn Dr. Rips fanden während des Prüfungszeitraumes mehrere Gespräche sowie E-Mail-Korrespondenz über die Prüfungsschwerpunkte und -fortschritte statt.

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 27. März 2017 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates vom 27. März 2017 jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtet über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlägen. Insbesondere hat er Erläuterungen zu Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und des Konzerns sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von uns geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden vom Aufsichtsrat nach Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss vom 27. März 2017 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt. Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der darin wiedergegebenen Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens wurde zugestimmt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da er nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt ist, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

## Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Aufsichtsrat haben den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Abhängigkeitsbericht und der Abhängigkeitsprüfungsbericht waren Gegenstand der Beratungen in den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses vom 27. März 2017 und des Aufsichtsrates am 27. März 2017. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstands und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

## Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Im März 2016 wurden die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat neu gewählt. Hierbei wurden Frau Richter und Frau Köbnik erneut bestimmt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden Harald Knopp, Antonio Mossuto und Andreas Schubring. Der Vorstandsvertrag von Herrn Eichner wurde mit Wirkung zum 1. Juni 2016 um weitere fünf Jahre verlängert.

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 27. März 2017

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

## Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 27. März 2017 die Verwendung des Bilanzgewinns 2016 wie folgt beschlossen:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,60 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2017)	EUR 9.768.304,20
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 19.500.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	<u>EUR 431.145,32</u>
Bilanzgewinn	EUR 29.699.449,52

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 449.268 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2017), die gemäß §§ 71b, 71d AktG nicht dividendenberechtigt sind.

Bis zum Tag der Hauptversammlung kann sich durch weiteren Erwerb oder Veräußerung eigener Aktien die Zahl der dividendenberechtigten Aktien verringern oder erhöhen. In diesem Fall wird bei unveränderter Ausschüttung in Höhe von EUR 0,60 je dividendenberechtigter Aktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden. Die Höhe des Gewinnvortrages ändert sich in diesem Fall entsprechend.

Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 24. Mai 2017.

## Gewinnverwendungsvorschlag:

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,60 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2017)	EUR 9.768.304,20
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 19.500.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	<u>EUR 431.145,32</u>
Bilanzgewinn	EUR 29.699.449,52

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 449.268 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2017), die gemäß §§ 71b, 71d AktG nicht dividendenberechtigt sind.

Bis zum Tag der Hauptversammlung kann sich durch weiteren Erwerb oder Veräußerung eigener Aktien die Zahl der dividendenberechtigten Aktien verringern oder erhöhen. In diesem Fall wird bei unveränderter Ausschüttung in Höhe von EUR 0,60 je dividendenberechtigter Aktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden. Die Höhe des Gewinnvortrages ändert sich in diesem Fall entsprechend.

Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 24. Mai 2017.





## Impressum

### Herausgeber

GAG Immobilien AG  
Josef-Lammerting-Allee 20-22, 50933 Köln, [www.gag-koeln.de](http://www.gag-koeln.de)

### Kontakt

Investor Relations: Markus Thiele, Telefon 0221/2011-125,  
E-Mail [markus.thiele@gag-koeln.de](mailto:markus.thiele@gag-koeln.de), und Martina Degen,  
Telefon 0221/2011-771, E-Mail [martina.degen@gag-koeln.de](mailto:martina.degen@gag-koeln.de)

### Text und Redaktion

Jörg Fleischer (GAG Immobilien AG)

### Design

Aclewe Werbeagentur GmbH

### Lithografie und Produktion

Purpur GmbH

### Fotos

Ralf Berndt, Jens Willebrandt, Thilo Schmülgen, Costa Belibasakis,  
Anatoliy Stepanko, Klaudius Dziuk, Patrick Essex, GAG Immobilien AG

### Druck

Broermann Druck + Medien GmbH



# Wir für Köln – Unsere Kooperationspartner



Turnverband Köln  
1876 e.V.



Förderverein  
Höhenberg   
Verein zur Förderung paritätischer Altenhilfe  
und Gemeinwesenarbeit Köln-Höhenberg e.V.



Ministerium für Familie, Kinder,  
Jugend, Kultur und Sport  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Ministerium für Arbeit,  
Integration und Soziales  
des Landes Nordrhein-Westfalen



miteinander leben e.V.



**MUSEUM  
LUDWIG**



Offene Tür  
Lucky's Haus 



Internationaler Verein  
für Frieden und Gerechtigkeit

*Pro Humanitate*

**pro Senioren & Gesundheit**  
eine Initiative der Starchen - Apotheke Am Vogelanger Markt  
in Kooperation mit dem SeniorenNetzwerk Vgeling



RheinEnergie  
**Stiftung Familie**



Runder Tisch Buchforst e.V. 

**SBK** Sozial-Betriebe-Köln  
gemeinnützige GmbH

**Schuldnerhilfe Köln e.V.**



**Sommer  
blut**

Festival der Multipolarkultur  
6.-21. Mai 2017



FLUGWERK.theaterprojekte


**Veedel e.v.**  
Gemeinwesenarbeit in Köln

**Veedels**  
Hausmeister KalkNord\*



 **Vringstreff e.V.**



wir für pänz 



und viele mehr.