

GAG Immobilien AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

- 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 Immobilienverkäufe
 - 2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
 - 2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge
 - 2.3.2 Ertragslage
 - 2.3.3 Vermögens- und Finanzlage
 - 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen
 - 2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
 - 2.5.1 Personal
 - 2.5.2 Umwelt
 - 2.5.3 Sozialmanagement
- 3 Risiko- und Chancenbericht**
 - 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements
 - 3.2 Risikobericht
 - 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
 - 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
 - 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
 - 3.2.4 Risikomanagementziele und -methoden bei Einsatz von Finanzinstrumenten
 - 3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken
 - 3.3 Chancenbericht
 - 3.4 Gesamteinschätzung
 - 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem
- 4 Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)**
- 5 Prognosebericht**

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, kommt sie mit rund 23.000 Wohnungen dem satzungsgemäßen Auftrag nach, breite Schichten der Kölner Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen. Neben der Vermietung verkauft die GAG auch Wohnungen aus dem Anlage- und Umlaufvermögen. Die Verwaltung des Immobilienbestandes ist der GAG Servicegesellschaft mbH übertragen.

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

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

Die GAG ist die Muttergesellschaft des GAG-Konzerns. Zwischen ihr und den Tochtergesellschaften Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Grubo), GAG Projektentwicklung GmbH (GPE), GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung (GAG SG) und Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH (MGAG) bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge auf unbestimmte Zeit.

1.2 Steuerungssystem

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

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

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

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

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für 2018 vollständig vorliegt.

Im Jahr 2018 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 287.400 Wohnungen. Dies waren knapp 1% mehr Fertigstellungen als in 2017 (rund 285.000). Dem Markt standen mit 144.000 Fertigstellungen etwa die Hälfte der neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung.

Die Bestandsmieten sind 2018 im Bundesgebiet um 1,6% gestiegen. Damit war die prozentuale Mietsteigerung genauso hoch wie in 2017. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind deutschlandweit im Mittel um 5,3% auf durchschnittlich EUR 8,41 je m² gestiegen und spiegeln die wachsende Wohnraumnachfrage in städtischen Ballungsgebieten wider, die sich in den letzten acht Jahren zu einer angespannten Marktkonstellation entwickelt hat.

Der Wohnungsmarkt in den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen bleibt angespannt. Deutsche Großstädte verzeichnen einen weiterhin spürbaren Einwohnerzuwachs, der primär auf die Außenzuwanderung zurückzuführen ist. Bedingt durch die rückläufigen Baugenehmigungen im Wohnungsbau und die stetig steigenden Studierendenzahlen verschärft sich die Situation vor allem in den Universitätsstädten weiter.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger die größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Seit 2000 sind die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 89% gestiegen.

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl ist auch im Jahr 2018 weiter angewachsen. Die Bevölkerung stieg um 5.189 auf 1.089.984 Personen. Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen lag im Jahr 2018 bei 1.606 Personen und trägt für das Jahr 2018 zu einem Drittel zum Bevölkerungswachstum bei. Anders als in 2017 stieg jedoch die Zahl der Zuzüge nach Köln wieder an. Der Druck am Kölner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin bestehen, insbesondere in Anbetracht der Bevölkerungsprognosen. So beziffert die aktuelle Prognose der Stadt Köln die Bevölkerung im Jahr 2040 auf 1,146 Mio. Einwohner. Dies entspricht einem Bevölkerungsanstieg von rund 6% in den kommenden zwei Jahrzehnten.

Mit 3.923 Wohnungen lag die Zahl der Fertigstellungen in 2018 über dem Niveau von 2017 (2.138). Weitere rund 6.700 Wohnungen waren genehmigt und rund 4.000 davon befanden sich im Bau. Die Anzahl der in 2018 neu erteilten Baugenehmigungen stieg mit rund 3.000 Wohnungen um 17%.

Der geförderte Mietwohnungsbestand stieg in 2018 um 520 auf 38.623 Wohnungen (2017: 38.103). Der Anteil am gesamten Kölner Wohnungsbestand stieg damit von 6,8% auf 6,9%.

Die Kölner Angebotsmieten für Neubauwohnungen im Erstbezug blieben mit durchschnittlich EUR 15 je m² in der Spitze auf Vorjahresniveau. Bei der Wiedervermietung in mittelguten Wohnlagen liegen die Angebotsmieten bei EUR 10,80 je m², ein Anstieg von knapp 1% im Jahresvergleich. Damit flachte die rasante Mietpreissteigerung aus den Vorjahren weiter ab.

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau stiegen von 2017 auf 2018 um rund 15% an. Die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind im gleichen Zeitraum um 3% angestiegen. Bei der Betrachtung des Zeitraums von 2013 bis 2018 konnte eine Steigerung des mittleren Kaufpreises von Eigentumswohnungen von insgesamt 44% festgestellt werden.

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

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Gesellschaft hatte zum 31. Dezember 2019 einen Immobilienbestand von 23.017 (Vorjahr: 22.640) Wohnungen, 79.996 m² (Vorjahr: 80.106 m²) Gewerbefläche und 10.372 (Vorjahr: 9.939) Garagen und Stellplätzen. Von den Wohnungen waren zum Stichtag 10.069 mietpreisgebunden. Die Veränderung des Wohnungsbestandes resultierte im Wesentlichen aus Zugängen aus Neubau und aus Abgängen aus dem Verkauf von Bestandswohnungen.

Geplant wurde ein Bestand von 23.207 Wohnungen. Die Planunterschreitung resultierte hauptsächlich aus höher geplanten Zugängen aus Neubau und aus geringer geplanten Immobilienverkäufen.

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

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei TEUR 137.528 (Vorjahr: TEUR 129.644) gegenüber der Planung von TEUR 138.405. Diese Steigerung ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen sowie den Mietanpassungen im Wohnungsbestand an den Mietspiegel. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete waren die Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg um 2,44% und betrug EUR 7,28 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 7,11 je m²).

Von den Sollmieten sind Erlösschmälerungen durch Leerstand, Mietschlüsse und Wohnungsabschlüsse in Höhe von TEUR 7.845 (Vorjahr: TEUR 6.451) oder 5,70% (Vorjahr: 4,98%) abzuziehen.

In Summe ergaben sich Umsatzerlöse aus Vermietung von TEUR 129.683 (Vorjahr: TEUR 123.193), geplant waren TEUR 130.684.

Unverändert wird die Gesellschaft ihre Bemühungen fortsetzen, Wohngebiete mit problematischen Belegungsstrukturen durch eine gezielte Neumieterauswahl zu stabilisieren. Dies wird in der Konsequenz auch in Zukunft zu Mietausfällen auf Grund von Leerstand bzw. zu Ausfällen durch Gewährung von Mietpreisschlüssen führen. Daneben wurde die Mietausfallquote durch Bestände beeinflusst, die für Großmodernisierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von Abriss- und Großmodernisierungsmaßnahmen betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden.

Zum Ende des Geschäftsjahres standen 610 (Vorjahr: 643) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 2,65%, Vorjahr: 2,84%). Hiervon standen 426 (Vorjahr: 338) Wohnungen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer. Nur 97 (Vorjahr: 217) Wohnungen standen vermietungsfähig leer (Leerstandsquote: 0,39%, Vorjahr: 0,96%). Hiervon wiederum konnten für 42 Wohnungen bereits im Geschäftsjahr neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum Ende des Geschäftsjahres noch 55 Wohnungen vermietbar waren.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 2.295 m² (Vorjahr: 4.757 m²) leer (Leerstandsquote: 1,56%, Vorjahr: 5,94%), davon standen 1.783 m² (Vorjahr: 715 m²) vermietungsfähig leer (Leerstandsquote: 1,21%, Vorjahr: 0,89%). Weitere 67 m² (Vorjahr: 126 m²) standen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2019 betrug 6,25% (Vorjahr: 6,35%).

Um den Wohnungsbestand den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen und ihn damit nachhaltig vermietbar zu halten, wird laufend umfangreich investiert.

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr im Rahmen der Instandhaltung, ohne Großmodernisierungsmaßnahmen, TEUR 19.505 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 12 je m² Wohn-/Nutzfläche. Die Planung sah Aufwendungen von TEUR 19.876 vor.

GAG Immobilien AG

Die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr befanden sich 500 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 1.694 m² in der Modernisierungsdurchführung, von denen 229 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 65 m² fertig gestellt wurden. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierung betrug im Geschäftsjahr TEUR 12.790 (Vorjahr: TEUR 14.568) und der Aufwand aus Großmodernisierung betrug TEUR 5.469 (Vorjahr: TEUR 5.075). Geplant waren 229 Wohnungsfertigstellungen, Investitionen von TEUR 18.303 und ein Großmodernisierungsaufwand von TEUR 7.959.

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

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

Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden im Geschäftsjahr 477 Wohnungen und 2.348 m² Gewerbefläche fertig gestellt. Es wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 117.333 (Vorjahr: TEUR 169.516) getätigt. Die Planung sah 657 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von TEUR 159.980 vor. Die Abweichung ergab sich hauptsächlich auf Grund von Bauzeitverzögerungen.

Neben den Investitionen in Immobilien wurden im Geschäftsjahr sonstige Investitionen in Höhe von TEUR 2.986 getätigt. Diese wurden im Wesentlichen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung der Kundencenter eingesetzt.

2.2.2 Immobilienverkäufe

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Anlagen- und Umlaufvermögen 228 Wohneinheiten mit einer Fläche von 16.725 m² erfolgswirksam verkauft. Im Vorjahr waren es 115 Wohneinheiten und 8.302 m². Hieraus und aus einigen kleineren Gewerbe-, Stellplatz- und Grundstücksverkäufen resultierten Verkaufserlöse von TEUR 31.698 (Vorjahr: TEUR 18.998). Die Planung sah für das Geschäftsjahr erfolgswirksame Verkäufe von 160 Wohneinheiten und Verkaufserlöse von TEUR 28.986 vor. Der Anstieg resultiert aus der geänderten Strategie beim Programm „Mieter werden Eigentümer“. Die Wohnungen dürfen jetzt auch an Kapitalanleger verkauft werden.

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

2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.3.1 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 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung auszugleichen.

2.3.2 Ertragslage

Position	2019 IST (TEUR)	2018 IST (TEUR)	ISTΔVJ %	2019 PLAN (TEUR)	ISTΔPLAN %	2020 PLAN (TEUR)
Umsatzerlöse	227.570	217.120	5	235.007	-3	242.011
Bestandsveränderungen	3.726	-884	522	5.019	-26	-32
Andere aktivierte Eigenleistungen	99	5	2.063	12	756	102
Sonstige betriebliche Erträge	29.004	18.615	56	17.189	69	21.024
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-96.107	-84.761	-13	-105.849	9	-103.526
Personalaufwand	-44.644	-43.011	-4	-46.040	3	-47.102
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.138	-18.785	3	-17.419	-4	-17.503
EBITDA	101.510	88.299	15	87.919	15	94.974
Abschreibungen	-41.912	-38.936	-8	-41.945	0	-42.667
EBIT	59.598	49.363	21	45.974	30	52.307
Finanzergebnis						
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	17.687	14.140	25	16.279	9	15.982
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	1.312	2.956	-56	1.312	0	1.264
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	711	821	-13	527	35	193
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	-1.204	100	-506	100	-351
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.379	-24.359	-4	-27.864	9	-25.893
	-5.669	-7.646	26	-10.251	45	-8.804
EBT	53.929	41.717	29	35.723	51	43.503
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.373	-3.215	-98	-5.078	-25	-4.809
Sonstige Steuern	292	916	-68	207	41	252
Jahresüberschuss	47.848	39.419	21	30.852	55	38.945

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

Die **Umsatzerlöse** stiegen um 5% auf TEUR 227.570 (Vorjahr: TEUR 217.120).

Die Umsätze resultierten im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus der Vermietung (siehe Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung). Hinzu kamen Umsatzerlöse aus Nebenkosten in Höhe von TEUR 41.596 (Vorjahr: TEUR 39.830).

Die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sanken um 8% auf TEUR 6.926 (Vorjahr: TEUR 7.541). Es konnten 16 erfolgswirksame Verkäufe aus Bauträgermaßnahmen getätigt werden, im Vorjahr waren es 13 Einheiten.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit stiegen um 8% auf TEUR 26.057 (Vorjahr: TEUR 24.236). Es handelte sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus der Konzernumlage.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 20.727 (Vorjahr: TEUR 20.383). Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Erlöse aus der Managementumlage an die Tochtergesellschaften.

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 3.726 gegenüber TEUR -884 im Vorjahr. Sie resultierten mit TEUR 1.667 (Vorjahr: TEUR 1.673) aus Nebenkosten und mit TEUR 2.059 (Vorjahr: TEUR -2.557) aus Bauträgermaßnahmen.

GAG Immobilien AG

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen um 56% auf TEUR 29.004 (Vorjahr: TEUR 18.615). Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus den gestiegenen Immobilienverkäufen aus dem Bestand. Gegenläufig entwickelten sich die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** stiegen um 13% auf TEUR 96.107 (Vorjahr: TEUR 84.761).

Die Aufwendungen resultierten mit TEUR 87.182 (Vorjahr: TEUR 81.008) im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus den Nebenkosten mit TEUR 47.887 (Vorjahr: TEUR 45.056) und aus der Instandhaltung mit TEUR 24.974 (Vorjahr: TEUR 22.568). Der Anstieg der Nebenkosten resultierte hauptsächlich aus den umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke stiegen um 141% auf TEUR 8.825 (Vorjahr: TEUR 3.659). Ursächlich für diese Erhöhung waren die gestiegenen Bauaktivitäten bei Bauträgermaßnahmen.

Die **Personalaufwendungen** stiegen um 4% auf TEUR 44.644 (Vorjahr: TEUR 43.011). Der Anstieg resultierte zum einen aus Tarifanpassungen und zum anderen aus der gestiegenen Anzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sanken um 3% auf TEUR 18.138 (Vorjahr: TEUR 18.785). Im Wesentlichen ist dies durch gesunkene Aufwendungen für Miete und Leasing entstanden, insbesondere durch den Wegfall der Miete für die alte Hauptverwaltung.

Die **Abschreibungen** stiegen um 8% auf TEUR 41.912 (Vorjahr: TEUR 38.936). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus den gestiegenen planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien. Diese waren eine Folge der umfangreichen Investitionstätigkeit und des damit gestiegenen Anlagevermögens. Zusätzlich fielen höhere planmäßige Abschreibungen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung der neuen Hauptverwaltung an.

Das negative **Finanzergebnis** verbesserte sich um 26% auf TEUR -5.669 (Vorjahr: TEUR -7.646). Hauptbestandteile waren die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit TEUR 25.379 (Vorjahr: TEUR 24.359) und die Erträge aus Gewinnabführung der Tochtergesellschaften von TEUR 17.689 (Vorjahr: TEUR 14.140).

Die Erträge aus der Abführung der Gewinne der Tochtergesellschaften betragen von der Grubo TEUR 13.318 (Vorjahr: TEUR 13.275), von der GAG SG TEUR 1.492 (Vorjahr: TEUR 864), von der MGAG TEUR 2.582 (Vorjahr: Aufwendungen aus Verlustübernahme von TEUR 364) und der GPE TEUR 295 (Vorjahr: Aufwendungen aus Verlustübernahme von TEUR 840).

Die Zinsdeckung belief sich auf 19,55% (Vorjahr: 19,74%).

Die **Steuern** vom Einkommen und vom Ertrag stiegen um 98% auf TEUR 6.373 (Vorjahr: TEUR 3.215). Bei den sonstigen Steuern handelte es sich hauptsächlich um Steuererstattungen für frühere Jahre.

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

Im Geschäftsjahr wurde ein **Umsatz** von TEUR 227.570 erreicht, der damit um 3% unter dem Planwert von TEUR 235.007 lag. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken. Die Umsatzerlöse aus Vermietung betragen TEUR 129.683 gegenüber der Planung von TEUR 130.684.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erreichten einen Wert von TEUR 96.107 und lagen damit um 9% unter dem Planwert von TEUR 105.849. Wesentlicher Bestandteil waren die Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 24.974, die mit TEUR 27.834 geplant waren. Die hierin enthaltenen Aufwendungen für Großmodernisierung von TEUR 5.469 lagen um 31% unter dem Planwert von TEUR 7.959. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, die mit TEUR 16.572 geplant waren, lagen mit TEUR 8.825 um 47% unter Plan.

Der **Personalaufwand** war mit TEUR 46.040 geplant und wurde mit TEUR 44.644 um 3% unterschritten.

Die **Abschreibungen** wurden in Höhe von TEUR 41.912 gebucht und lagen damit nahezu beim Planwert von TEUR 41.945.

Das negative **Finanzergebnis** von TEUR -5.669 verbesserte sich um 45% gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -10.251. Hauptbestandteile waren die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit einem gebuchten Wert von TEUR 25.379 und einem geplanten Wert von TEUR 27.864 sowie die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften mit einem gebuchten Wert von TEUR 17.689 und einem geplanten Saldo von TEUR 15.773.

Die Zinsdeckung verbesserte sich auf 19,55%, geplant waren 21,32%.

2.3.3 Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** stieg um 5% auf TEUR 2.136.216 (Vorjahr: TEUR 2.029.711).

Der Wert des **Anlagevermögens** stieg um 4% auf TEUR 1.998.204 (Vorjahr: TEUR 1.917.815). Den Zugängen in Höhe von TEUR 133.109 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 41.912 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 8.148 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Das **Umlaufvermögen** stieg um 23% auf TEUR 137.002 (Vorjahr: TEUR 111.295). Die wesentliche Position war hier der Anstieg der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit TEUR 78.379, die um 50% stiegen (Vorjahr: TEUR 52.112).

Die **flüssigen Mittel** stiegen um 18% auf TEUR 2.104 (Vorjahr: TEUR 1.783).

Das **Eigenkapital** stieg um 8% auf TEUR 565.951 (Vorjahr: TEUR 526.229). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote veränderte sich auf 26,49% (Vorjahr: 25,93%), geplant waren 24,48%. Zum Bestand der eigenen Aktien wird auf Abschnitt 2.7 (Eigene Anteile/Treuhandaktien) des Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen.

Die **Rückstellungen** verringerten sich um 3% auf TEUR 57.928 (Vorjahr: 59.573).

Die **Verbindlichkeiten** stiegen um 4% auf TEUR 1.466.318 (Vorjahr: TEUR 1.405.095).

Hauptbestandteil waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie stiegen auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der Aufnahme von Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmitteln um 5% auf TEUR 1.384.617 (Vorjahr: TEUR 1.322.335). Im Geschäftsjahr betragen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 166.021, davon waren TEUR 123.604 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen und darunter ausgewiesene Tilgungsnachlässe.

Die Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen sanken um 30% auf TEUR 19.972 (Vorjahr: TEUR 28.537). Hauptgrund waren die gesunkenen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sanken um 13% auf TEUR 4.608 (Vorjahr: TEUR 5.274).

Die **passive Rechnungsabgrenzung** stieg um 67% auf TEUR 19.669 (Vorjahr: TEUR 11.796). Dies resultierte im Wesentlichen aus den abgegrenzten Tilgungsnachlässen der NRW.BANK, die in den nächsten Jahren ergebniswirksam vereinnahmt werden.

Der **Cashflow** aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 74.061 gegenüber TEUR 67.817 im Vorjahr. Diese Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus einem höheren Jahresüberschuss und der Zunahme der Verbindlichkeiten und anderer Passiva. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 112.634 gegenüber TEUR 141.857 im Vorjahr. Hier sanken die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 38.894 gegenüber TEUR 74.617 im Vorjahr. Hauptursache war eine geringere Inanspruchnahme der Kurzfristlinien. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres betrug TEUR 2.104 gegenüber TEUR 1.783 im Vorjahr.

Das Verhältnis der zahlungswirksamen Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 140.483 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 74.062 betrug 190%.

GAG Immobilien AG

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

Insgesamt verfügt der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von rund EUR 160 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 115 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien und mittelfristiger Finanzierungen war im Wesentlichen zinsbedingt und dient vor allem der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite, insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen des GAG-Konzerns erfolgen erneut auf sehr gutem Niveau. Damit kann die Zahlungsfähigkeit des GAG-Konzerns zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

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

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen

		2019	2018	2017
Ergebnis und Rentabilität				
Umsatz	TEUR	227.570	217.120	226.378
EBITDA	TEUR	101.510	88.299	83.600
EBIT	TEUR	59.598	49.363	49.303
Jahresüberschuss	TEUR	47.848	39.419	37.791
Eigenkapitalrendite	%	8,45	7,49	7,64
Zinsdeckung	%	19,55	19,74	21,56
Vermögens- und Finanzlage				
Eigenkapital	TEUR	565.951	526.229	494.950
Bilanzsumme	TEUR	2.136.216	2.029.711	1.894.165
Eigenkapitalquote	%	26,49	25,93	26,13
Immobilienbewirtschaftung				
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	23.017	22.640	21.970
Gewerbefläche (Stichtag 31.12.)	T m ²	80	80	64
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	1.586	1.557	1.494
mtl. Sollmiete	EUR/m ²	7,28	7,11	6,89
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	15,87	14,86	15,01
davon ohne Großmodernisierung	EUR/m ²	12,40	11,51	12,39
Immobilienverkäufe				
verkaufte Einheiten	Anzahl	228	115	276
Wohnfläche	m ²	16.725	8.302	22.021
Erlöse	TEUR	31.698	18.998	40.377
Erlöse	EUR/m ²	1.895	2.288	1.834
Investitionen				
Modernisierung	TEUR	12.790	14.568	19.023
Neubau	TEUR	117.333	169.484	160.590
Ankauf	TEUR	0	419	10.503
Sonstiges	TEUR	2.986	5.575	1.780
Gesamtinvestitionen	TEUR	133.109	190.047	191.896
Fertigstellungen und Bestandsübergänge Wohnungen				
Fertigstellungen Modernisierung	Anzahl	229	241	251
Fertigstellungen Neubau	Anzahl	477	793	352
Bestandsübergänge Neubau	Anzahl	590	716	280
Mitarbeiter und Auszubildende				
gesamt (Stichtag 31.12.)	Anzahl	575	565	548

2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.5.1 Personal

Ende 2019 beschäftigte die Gesellschaft 557 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 546). Davon waren 83 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit (Vorjahr: 73). Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Ausbildung (Vorjahr: 19).

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

Ähnlich wie in den Vorjahren lag die durchschnittliche Beschäftigungsdauer bei über elf Jahren. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten ist im Jahr 2019 konstant geblieben und betrug etwas über 43 Jahre.

Das Themengebiet Digitalisierung war im Jahr 2019 ein wichtiger Faktor im Personalbereich; so gehört zum Beispiel die Einführung der digitalen Personalakte zu den ersten Maßnahmen, die begonnen wurden und im Jahr 2020 vollendet werden. Auch das bestehende Personalinformationssystem wird weiter ausgebaut und soll perspektivisch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Führungskräften und den im Personalwesen Tätigen für den aktiven und schnelleren Informationsaustausch zur Verfügung stehen. In diesem Kontext ist auch der Auf- und Ausbau eines schlagkräftigen Personalmarketings zu sehen. Die „Arbeitgebermarke GAG“ wird neu am Markt positioniert, um die relevanten und umworbenen Zielgruppen im engen Arbeitsmarkt noch gezielter ansprechen zu können. Bei all diesen Projekten haben wir wie in den Vorjahren die konsequente Weiterführung der bereits gut etablierten Maßnahmen zum Thema Mitarbeiterzufriedenheit, Work-Life-Balance sowie Gesundheitsförderung ausgebaut. Der im Oktober 2018 erfolgte Umzug in die neue GAG-Hauptverwaltung, in der das Thema „Moderne Arbeitswelten“ mit dem Fokus auf Kommunikation, Bewegung und neueste Technik umgesetzt wurde, bietet neue Möglichkeiten für Angebote zur Gesundheitsförderung. Diese Angebote sind weiterentwickelt und ausgebaut worden. An die veränderten Anforderungen der Lebensgestaltung angepasste flexible Arbeitszeitregelungen und die Ausgestaltung einer Betriebsvereinbarung zum „Mobilen Arbeiten“ für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten wir zum Ende des Jahres 2019 mit dem Betriebsrat vereinbaren. Die neuen Betriebsvereinbarungen sind zum 01.01.2020 in Kraft getreten und fördern die Attraktivität des GAG-Konzerns als Arbeitgeber.

2.5.2 Umwelt

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

Neubau

Bei den Neubauobjekten des GAG-Konzerns, die im Geschäftsjahr fertig gestellt worden sind, wurde teilweise ein höherer energetischer Standard erreicht, als in der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) gefordert ist. So wurde bei 98 Wohnungen das Anforderungsniveau nach der EnEV 2014 und dem KfW-Effizienzhaus-70-Standard realisiert. Zusätzlich ist die Gebäudehülle in Bezug auf die Wärmeverluste der Außenbauteile besser ausgeführt worden, als es in der EnEV gefordert wird. Alle weiteren Neubauobjekte entsprachen der gültigen EnEV 2014 unter Berücksichtigung der erhöhten Standards ab 2016, was den Anforderungen ähnlich der EnEV 2014 mit KfW-Effizienzhaus-70-Standard entspricht.

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

Durch diese Maßnahmen wurden in der Gesellschaft insgesamt 477 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten mit zusammen 38.496 m² Wohn- und Nutzfläche erstellt, die eine zukunftsweisende Energieeffizienz aufweisen.

Großmodernisierung

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

Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 229 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten mit zusammen 14.859 m² Wohn- und Nutzfläche auf eine zukunftsweisende Energieeffizienz umgerüstet.

Instandhaltung

Im Geschäftsjahr wurden im GAG-Konzern zahlreiche alte Heizanlagen durch Gasbrennwerttechnik der neuesten Generation ausgetauscht. Die neuen Anlagen entsprechen den Anforderungen der EnEV 2014. Insgesamt wurden 30 neue Anlagen im GAG-Konzern realisiert. Davon hat die GAG SG 28 Anlagen gebaut und wird diese zukünftig betreiben.

Durch diese Maßnahmen wurden in der Gesellschaft insgesamt 72 Wohneinheiten mit zusammen 5.526 m² Wohn- und Nutzfläche umgerüstet.

2.5.3 Sozialmanagement

Schon in der Gründungssatzung der damaligen Gemeinnützigen AG für Wohnungsbau aus dem Jahre 1913 ist die Wahrnehmung sozialer Verantwortung für die Wohnquartiere sowie für die Mieterinnen und Mieter des GAG-Konzerns verankert. Heute stellt die Übernahme sozialer Verantwortung einen integralen Bestandteil der Unternehmensstrategie dar. Ziel ist es, den Mieterinnen und Mietern einen Mehrwert über die Wohnung hinaus zu bieten, attraktive und lebenswerte Wohnquartiere zu schaffen und gleichzeitig zur Rentabilität des GAG-Konzerns beizutragen. Diese Aufgaben nahm die Abteilung Sozialmanagement mit 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern engagiert wahr.

3 Risiko- und Chancenbericht

3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

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

Das System umfasst die Stufen der Risikoidentifikation, -analyse und -bewertung sowie die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen. Soweit die Risiken und Chancen zu quantifizieren sind, sind sie mit den Planungs- und 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.

GAG Immobilien AG

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

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

3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

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

Der Vermietungsprozess ist strukturiert und kundennah gestaltet. Ziele waren und sind es, die Leerstands- und Fluktuationsquote weiter auf niedrigem Niveau zu halten, eine schnelle Anschlussvermietung zu ermöglichen, erfolgreiche Marketingmaßnahmen zu steuern und generell die Konkurrenzfähigkeit am Wohnungsmarkt zu sichern. Ein besonderes Augenmerk gilt weiterhin der Einhaltung eines gesetzeskonformen Vermietungsprozesses. Die diesbezüglichen Anstrengungen wurden im Berichtsjahr verstetigt, die Mitarbeiter fortlaufend sensibilisiert und die Kontrollinstrumente weiter ausgebaut. Die Leerstandsdauer wurde in den vergangenen Jahren deutlich verkürzt und auch die Erlösschmälerungen aus nachfragebedingtem Leerstand verharren im Verhältnis zu den Gesamtumsätzen auf relativ niedrigem Niveau, was wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöht. Allerdings haben im vergangenen Jahr die vielfältigen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauaktivitäten und die damit verbundenen Mietminderungen, Umsetzungen in und Leerzüge von Bestandsgebäuden zu einer geplanten Erhöhung der Gesamtleerstände aus Wohnungen und somit auch der Erlösschmälerungen aus Leerstand geführt. Dieser Trend wird auch in den kommenden Jahren fortbestehen, aber weitestgehend in der laufenden Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Entsprechend ist das wirtschaftliche Risiko gering. Weiterhin ist ein stetiges Anwachsen der Kundenbedürfnisse zu verzeichnen, was die Vermietungen von unattraktivem Wohnraum in Randbezirken oder sozialen Brennpunkten zunehmend erschwert. Zudem reagieren die Kunden zunehmend mietpreissensibel.

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

Auf Grund von gestiegenen Grundstücks- und Baukosten kann freifinanzierter Wohnraum nur mit verhältnismäßig hohen Mietpreisen refinanziert werden. Es ist entsprechend zunehmend vor allem in schwächeren Lagen Kölns festzustellen, dass Interessenten für diese Wohnungen sich auf Grund des niedrigen Zinsniveaus verstärkt auf den Erwerb von Eigentum anstelle der Anmietung konzentrieren. Entsprechend müssen mehr Interessenten gewonnen werden, was durch das strukturierte Interessentenmanagement und den strukturierten Vermietungsprozess gewährleistet wird.

Der GAG-Konzern betreibt seit fast 20 Jahren das Programm „Mieter werden Eigentümer“, welches mit einem guten Ergebnis noch wesentlich zum Unternehmenserfolg beiträgt. Das grundsätzliche Risiko geringerer Erträge auf Grund von sich ändernden Rahmenbedingungen wird bereits in der Wirtschaftsplanung laufend berücksichtigt. Ebenso der Abverkauf der Restanten und der Auslauf des Programms.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 5,64 Mio. (Vorjahr: EUR 3,46 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 Berichtsjahr wurde ein weiterer Zinsswap vertraglich abgeschlossen. Die Berechnungsnominale aller Zinsswaps sind vollständig mit parallellaufenden Liquiditätszusagen abgestimmt, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und Bewertungseinheiten gebildet wurden.

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

Auf die nachhaltigen Änderungen der Finanzmarktsituation hat sich der GAG-Konzern frühzeitig durch eine umfassende Verbreiterung der Kreditgeberbasis eingestellt. Aktuell stehen dem GAG-Konzern Finanzierungspartner mit umfangreichen und zinsgünstigen kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungen zur Verfügung.

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

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die Eigenkapitalquote mit 26,52% (Vorjahr: 25,93%) und die Zinsdeckung mit 19,55% (Vorjahr: 19,74%) beobachtet. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre ist allerdings durch die zunächst noch weiterhin hohe Investitionstätigkeit eine Verschlechterung festzustellen, wobei die EK-Quote dauerhaft über 25% liegt. Im Rahmen der langfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis der Bilanzkennzahlen und zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

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

3.2.4 Risikomanagementziele und -methoden bei Einsatz von Finanzinstrumenten

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

Konkret bestehen Zinsswapgeschäfte zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus geschlossenen Darlehensverträgen, welche am Bilanzstichtag mit insgesamt TEUR 2.054 valutierten bzw. mit TEUR 43.000 im März 2025 noch zur Auszahlung kommen. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko des EURIBOR ab. Die Bezugsbeträge der Zinsswaps bestimmen sich nach den Amortisationsplänen der abgesicherten Darlehen. Der Marktwert der Zinsswapgeschäfte wurde anhand allgemein anerkannter Bewertungsmodelle ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt TEUR -2.222.

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswapgeschäften und dem am 31. Dezember 2019 in Höhe von insgesamt TEUR 45.054 bestehenden bzw. noch auszunehmenden 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 gleicht sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung (Ende der Laufzeit von Sicherungs- und Grundgeschäft) vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

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

3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken

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

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

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

Die operative Steuerung des GAG-Konzerns hängt in hohem Maße von einer komplexen Informationstechnologie ab. Die Gewährleistung der Stabilität und der Sicherheit der IT-Systeme erfolgt 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.

Mit Beschluss des Landgerichts Köln vom 11. Juli 2018 wurde einem Antrag von verschiedenen Aktionären auf Sonderprüfung stattgegeben. Gegenstand sind der Ankauf der Bestände in Köln-Chorweiler durch die GPE sowie der mit der Stadt Köln abgeschlossene Belegungsrechtsvertrag. Der Vorstand geht davon aus, dass im Ergebnis die derzeit noch andauernde Prüfung durch den gerichtlich bestellten Sonderprüfer beide Sachverhalte nicht beanstanden wird.

Die im Geschäftsjahr von der Bundesregierung angekündigte CO₂-Bepreisung zur Treibhausgasreduzierung wurde mit ins Risiko- und Chancenmanagement der GAG integriert.

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 5,30 Mio. (Vorjahr: EUR 4,76 Mio.).

3.3 Chancenbericht

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

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

GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

Die Nachfrage und die gesetzlichen Vorgaben für zunehmend mehr technische Ausstattung innerhalb und außerhalb der Wohnungen und Gebäude können ebenfalls für die Generierung zusätzlicher Erträge oder die Reduktion von Bewirtschaftungskosten genutzt werden. Mit einer zunehmenden Digitalisierung der Gebäude und der Kundenprozesse und der Entwicklung sich daraus ergebender möglicher neuer Geschäftsmodelle gehen weitere Chancen einher.

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

3.4 Gesamteinschätzung

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken haben kumuliert insgesamt einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 13,52 Mio. (Vorjahr: EUR 10,80 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 in den folgenden Prognoseaussagen im Lagebericht nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

Die eingesetzten ERP-Systeme sind durch entsprechende Einrichtungen im IT-Bereich gegen unbefugte Zugriffe geschützt. Es wird, soweit möglich, Standardsoftware verwendet. Ein Richtlinienwesen ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert. Durch die eingesetzte Software finden programmierte Plausibilitätsprüfungen statt. Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet und es findet regelmäßig eine prozessunabhängige Revision statt.

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

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

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

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

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

5 Prognosebericht

Mit Blick auf die Bevölkerungsprognose der Stadt Köln und dem damit verbundenen hohen Wohnraumbedarf wird in der Planung insgesamt von einem für den Wohnungsmarkt in Köln stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen.

Für die Aufnahme langfristiger Kapitalmarktdarlehen in 2020 wurde je nach Zinssicherungszeitraum generell von einem Zinssatz zwischen 2,0% und 3,0% ausgegangen. Zwischenzeitlich sind die Darlehen weitestgehend günstiger zinsgesichert worden. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5% pro Jahr geplant.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind für 2020 nicht geplant. Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres wird auf den Abschnitt 5.12 (Nachtragsbericht) des Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2020. 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.

GAG Immobilien AG

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

Für 2020 sind ein Jahresüberschuss von TEUR 38.945 und ein EBITDA von TEUR 94.974 geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von TEUR 242.011 und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 103.526 sowie einem Personalaufwand von TEUR 47.102. Die Abschreibungen sind mit TEUR 42.667 und das Finanzergebnis ist mit TEUR -8.804 geplant. Die Zinsdeckung wird bei 19,31% erwartet.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 134.183. Die Steigerung ergibt sich hauptsächlich aus Neubaumaßnahmen und aus regelmäßigen Mieterhöhungen im Bestand. Wesentlicher Bestandteil der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind die mit TEUR 28.549 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon TEUR 8.461 für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 25.893 sowie gegenläufig die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften im Saldo von TEUR 15.631.

Die Bilanzsumme steigt im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um TEUR 136.618 an. Die Eigenkapitalquote beträgt bei steigendem Eigenkapital 25,53%. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW sowie Darlehen zu Marktzinsen geplant, für die weitgehend Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen worden sind.

Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von TEUR 163.217 sowie die Übergabe von 607 neuen und 195 modernisierten Wohnungen geplant. Daneben ist der Verkauf von 197 Wohnungen aus dem Anlagen- und Umlaufvermögen vorgesehen, womit Erlöse von TEUR 30.535 erwirtschaftet werden sollen. Der Wohnungsbestand ist für Ende 2020 mit 23.346 Einheiten geplant.

Köln, den 27. Februar 2020

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

GAG Immobilien AG

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

	2019	2018
	EUR	TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	173.860.198,40	164.959
aus Verkauf von Grundstücken	6.925.506,44	7.541
aus Betreuungstätigkeit	26.057.284,76	24.237
aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.726.778,21	20.383
	227.569.767,81	217.120
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.725.690,61	-884
Andere aktivierte Eigenleistungen	98.842,26	5
Sonstige betriebliche Erträge	29.004.315,25	18.615
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-87.182.092,57	-81.008
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8.824.959,26	-3.659
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-99.961,83	-94
	-96.107.013,66	-84.761
Rohergebnis	164.291.602,27	150.095
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-33.197.705,88	-31.932
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 5.457.787,23 (Vorjahr: TEUR 5.521)	-11.445.897,51	-11.079
	-44.643.603,39	-43.011
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-41.912.214,03	-38.936
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB EUR 567.541,00 (Vorjahr: TEUR 568)	-18.137.968,23	-18.785
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	17.686.862,95	14.140
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.309.698,47 (Vorjahr: TEUR 2.953)	1.312.018,15	2.956
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 216.738,94 (Vorjahr: TEUR 186)	710.708,65	821
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	-1.204
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon an verbundene Unternehmen EUR 10.915,47 (Vorjahr: TEUR 13)	-25.378.651,03	-24.359
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.372.757,65	-3.215
Ergebnis nach Steuern	47.555.997,69	38.502
Sonstige Steuern	291.849,42	917
Jahresüberschuss	47.847.847,11	39.419
Gewinnvortrag	410.506,99	603
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-23.500.000,00	-19.500
Bilanzgewinn	24.758.354,10	20.522

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	384.291,00	467
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.413.375.299,67	1.332.004
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	117.381.106,41	118.860
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	21.503.502,50	11.484
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.089,71	7
Technische Anlagen und Maschinen	537.536,00	5.613
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.514.161,20	4.879
Anlagen im Bau	144.706.025,16	130.023
Bauvorbereitungskosten	16.528.127,02	10.217
Geleistete Anzahlungen	346.761,00	23.868
	1.718.899.608,67	1.636.955
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	203.466.796,51	202.286
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	75.377.072,33	78.034
Sonstige Ausleihungen	47.344,63	44
Andere Finanzanlagen	29.082,30	29
	278.920.295,77	280.393
	1.998.204.195,44	1.917.815
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.232.393,74	2.281
Bauvorbereitungskosten	1.245.562,17	908
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	6.017
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7.917.472,06	131
Unfertige Leistungen	42.300.806,55	40.634
	53.696.234,52	49.971
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	337.215,29	568
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	308.603,81	193
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.536,30	32
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.228,95	119
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	78.378.947,29	52.113
Sonstige Vermögensgegenstände	2.142.041,62	6.517
	81.201.573,26	59.542
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.104.210,76	1.782
	137.002.018,54	111.295
Rechnungsabgrenzungsposten	1.009.699,38	601
Bilanzsumme	2.136.215.913,36	2.029.711
Treuhandvermögen	19.636.707,67	18.630

Passiva	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	TEUR
Eigenkapital		
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	16.518.499,00	16.548
./. Eigene Anteile	-308.307,00	-308
	16.210.192,00	16.240
Kapitalrücklage	154.230.182,72	154.200
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	346.966.914,63	311.482
	370.752.212,95	335.267
Bilanzgewinn	24.758.354,10	20.522
	565.950.941,77	526.229
Sonderposten mit Rücklageanteil		
	26.348.835,00	27.017
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	41.298.752,00	39.107
Steuerrückstellungen	1.236.232,00	5.496
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.826.230,87	3.899
Sonstige Rückstellungen	11.567.192,60	11.072
	57.928.407,47	59.574
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.104.574.342,96	1.126.155
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	280.042.568,83	196.179
Erhaltene Anzahlungen	54.958.732,61	47.798
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.156.853,73	990
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.972.106,46	28.537
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.608.381,11	5.274
Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern EUR 855.415,67 (Vorjahr: TEUR 92)	1.005.389,63	162
	1.466.318.375,33	1.405.095
Rechnungsabgrenzungsposten		
	19.669.353,79	11.796
Bilanzsumme	2.136.215.913,36	2.029.711
Treuhandverbindlichkeiten	19.636.707,67	18.630

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

1 Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Allgemeines

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

2.2 Anlagevermögen

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

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Blockheizkraftwerke werden linear über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren abgeschrieben. Die Photovoltaikanlage der Hauptverwaltung wird linear über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear über eine Nutzungsdauer von drei oder fünf Jahren abgeschrieben.

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens werden linear über eine Nutzungsdauer von drei bis 23 Jahren abgeschrieben. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten über EUR 250,00 bis EUR 800,00 netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bzw. 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.

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

2.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

2.5 Latente Steuern

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

2.6 Treuhandvermögen

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

2.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien

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

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988:

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

Abwicklung seit dem 1. Januar 1989:

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

2.8 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

	01.01.2019 TEUR	Auflösungen TEUR	31.12.2019 TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	27.017	668	26.349

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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) und unter Berücksichtigung nachfolgender Parameter gebildet:

	31.12.2019 %	31.12.2018 %
Rechnungszins	2,71	3,21
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 2019 bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des aktuellen zehnjährigen und des früheren siebenjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich auf TEUR 4.676.

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 2019 auf TEUR 2.838.

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

Die Rückstellungen für noch zu erbringende Verpflichtungen der GAG im Rahmen der Instandhaltungsrücklage bei den Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden planmäßig fortgeführt. Eine Abzinsungsverpflichtung ergab sich hierbei nicht, da die Wohnungseigentümergeinschaften 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 abgegrenzte Tilgungsnachlässe sowie vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen.

2.12 Treuhandverbindlichkeiten

Die vermerkten Treuhandverbindlichkeiten umfassen Mietkautionen.

3 Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2019 wird im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2019 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.717.207,58	219.484,08	0,00	0,00	6.936.691,66
	6.717.207,58	219.484,08	0,00	0,00	6.936.691,66
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.914.611.274,94	32.512.838,74	6.946.913,03	88.415.889,68	2.028.593.090,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	134.777.322,73	1.892.528,12	0,00	0,00	136.669.850,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.489.965,86	12.377.698,70	0,00	-2.358.530,18	21.509.134,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.089,71	0,00	0,00	0,00	7.089,71
Technische Anlagen und Maschinen	10.918.104,68	0,00	9.738.918,10	191.122,12	1.370.308,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.467.082,87	1.169.433,49	387.863,02	0,00	10.248.653,34
Anlagen im Bau	130.037.618,63	73.810.258,88	0,00	-59.127.291,12	144.720.586,39
Bauvorbereitungskosten	10.412.847,68	9.592.875,98	0,00	-3.253.230,14	16.752.493,52
Geleistete Anzahlungen	23.867.960,36	346.761,00	0,00	-23.867.960,36	346.761,00
	2.245.589.267,46	131.702.394,91	17.073.694,15	0,00	2.360.217.968,22
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	211.440.178,49	1.181.486,99	0,00	0,00	212.621.665,48
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	78.033.861,07	0,00	2.656.788,74	0,00	75.377.072,33
Sonstige Ausleihungen	44.158,87	6.000,00	2.814,24	0,00	47.344,63
Andere Finanzanlagen	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
	289.549.837,20	1.187.486,99	2.659.602,98	0,00	288.077.721,21
Anlagevermögen	2.541.856.312,24	133.109.365,98	19.733.297,13	0,00	2.655.232.381,09

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 98.833,21

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

Die Zugänge bei "Anlagen im Bau" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 9,05.

Abschreibungen kumuliert 01.01.2019 EUR	des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2019 EUR	Buchwert 31.12.2019 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR
6.249.993,73	302.406,93	0,00	0,00	0,00	6.552.400,66	384.291,00	467.213,85
6.249.993,73	302.406,93	0,00	0,00	0,00	6.552.400,66	384.291,00	467.213,85
582.607.482,51	36.565.052,75	3.877.122,79	-77.621,66	0,15	615.217.790,66	1.413.375.299,67	1.332.003.792,43
15.917.675,69	3.371.068,75	0,00	0,00	0,00	19.288.744,44	117.381.106,41	118.859.647,04
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	21.503.502,50	11.484.333,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.089,71	7.089,71
5.304.990,68	142.022,62	4.691.862,26	77.621,66	0,00	832.772,70	537.536,00	5.613.114,00
4.588.181,57	1.502.682,79	356.372,22	0,00	0,00	5.734.492,14	4.514.161,20	4.878.901,30
14.561,23	0,00	0,00	0,00	0,00	14.561,23	144.706.025,16	130.023.057,40
195.386,31	28.980,19	0,00	0,00	0,00	224.366,50	16.528.127,02	10.217.461,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	346.761,00	23.867.960,36
608.633.909,87	41.609.807,10	8.925.357,27	0,00	0,15	641.318.359,55	1.718.899.608,67	1.636.955.357,59
9.154.868,97	0,00	0,00	0,00	0,00	9.154.868,97	203.466.796,51	202.285.309,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.377.072,33	78.033.861,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.344,63	44.158,87
2.556,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,47	29.082,30	29.082,30
9.157.425,44	0,00	0,00	0,00	0,00	9.157.425,44	278.920.295,77	280.392.411,76
624.041.329,04	41.912.214,03	8.925.357,27	0,00	0,15	657.028.185,65	1.998.204.195,44	1.917.814.983,20

3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden TEUR 41.524 (Vorjahr: TEUR 39.572) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 78.379 (Vorjahr: TEUR 52.112) setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.702	13.436
Sonstige Vermögensgegenstände	64.677	38.676
	78.379	52.112

3.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB Geldbeschaffungskosten (Disagio) in Höhe von TEUR 711 (Vorjahr: TEUR 586) als Unterschiedsbetrag enthalten.

3.5 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

	31.12.2019	31.12.2018
	Anzahl	Anzahl
	Stückaktien	Stückaktien
Stammaktien	9.360.000	9.360.000
Vorzugsaktien	7.158.499	7.188.399
Gezeichnetes Kapital	16.518.499	16.548.399
Eigene Anteile	-308.307	-308.307
Ausgegebenes Kapital	16.210.192	16.240.092

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

Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 29.900 Stückaktien (= 0,18% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 14.699,66 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 203.737 Aktien (= 1,23% des Grundkapitals).

Die eigenen Anteile blieben im Geschäftsjahr durch den Zugang frei gewordener Aktien in Höhe von EUR 29.900,00 und den Abgang durch Einzug eigener Aktien in Höhe von ebenso EUR 29.900,00 bei unverändert EUR 308.307,00 (= 308.307 Stückaktien bzw. 1,87% des Grundkapitals).

Die GAG hat im Geschäftsjahr einen Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2019 dahingehend umgesetzt, dass am 8. November 2019 29.900 Stückaktien Buchstabe A eingezogen worden sind. Hierbei erfolgte eine Minderung des Grundkapitals von EUR 16.548.399,00 auf EUR 16.518.499,00. Die Grundkapitalherabsetzung wurde im Rahmen einer vereinfachten Kapitalherabsetzung durchgeführt. Nach § 237 Abs. 3 Nr. 2 AktG erfolgte nach Einziehung die Ausbuchung des Erwerbspreises zu Lasten anderer Gewinnrücklagen. Aus Gründen des Gläubigerschutzes wurde anschließend gemäß § 237 Abs. 5 AktG in die Kapitalrücklage ein Betrag

GAG Immobilien AG

eingestellt, der dem auf die eingezogenen Aktien entfallenden Teil des Grundkapitals (EUR 29.900,00) entspricht. Die zur Kapitalherabsetzung benötigten Stücke wurden aus dem Bestand an eigenen Anteilen entnommen.

3.6 Rücklagenspiegel

	01.01.2019 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2019 EUR
Kapitalrücklage	154.200.282,72	0,00	29.900,00	154.230.182,72
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0,00	0,00	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0,00	0,00	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	311.481.614,29	29.900,00	35.515.200,34	346.966.914,63
	335.266.912,61	29.900,00	35.515.200,34	370.752.212,95
	489.467.195,33	29.900,00	35.545.100,34	524.982.395,67

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 12.06.2019 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	12.000.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2019 (aus Jahresüberschuss laufendes Jahr)	23.500.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	15.200,34
	35.515.200,34

3.7 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2019 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2019 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	30.893.125,00	3.350.670,00	1.597.145,00	0,00	32.646.650,00
Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstände	7.976.285,00	1.071.333,00	635.797,00	0,00	8.411.821,00
Pensionsrückstellungen für Teilzeitkräfte	237.523,00	12.470,00	0,00	9.712,00	240.281,00
	39.106.933,00	4.434.473,00	2.232.942,00	9.712,00	41.298.752,00

Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 1.329 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 568 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.

3.8 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
Personal	3.560.158,00	3.455
Ausstehende Rechnungen	3.314.737,56	2.822
Bauträgergeschäft	1.266.010,00	1.643
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.035.900,00	1.076
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	703.821,60	706
Andere	1.686.565,44	1.370
	11.567.192,60	11.072

3.9 Verbindlichkeiten

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

	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.104.574.342,96 (1.126.155.134,36)	84.172.847,35 (131.718.420,07)	1.020.401.495,61 (994.436.714,29)	714.730.098,63 (757.776.907,52)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	280.042.568,83 (196.179.525,38)	15.412.138,96 (10.800.141,47)	264.630.429,87 (185.379.383,91)	195.806.599,88 (129.347.570,71)
Erhaltene Anzahlungen	54.958.732,61 (47.797.786,89)	54.958.732,61 (47.797.786,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.156.853,73 (989.939,44)	1.156.853,73 (989.939,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.972.106,46 (28.537.122,25)	19.972.106,46 (28.537.122,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.608.381,11 (5.273.900,41)	4.608.381,11 (5.273.900,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.005.389,63 (161.633,77)	1.005.389,63 (161.633,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.466.318.375,33 (1.405.095.042,50)	181.286.449,85 (225.278.944,30)	1.285.031.925,48 (1.179.816.098,20)	910.536.698,51 (887.124.478,23)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 749.238 (Vorjahr: TEUR 730.939) durch Grundpfandrechte und TEUR 308.087 (Vorjahr: TEUR 328.969) durch Bürgschaften gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 213.018 (Vorjahr: TEUR 183.076) durch Grundpfandrechte gesichert.

GAG Immobilien AG

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 4.608 (Vorjahr: TEUR 5.274) setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.608	4.070
Sonstige Verbindlichkeiten	0	1.204
	4.608	5.274

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

3.10 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen, in Höhe von TEUR 1.626 (Vorjahr: TEUR 1.472) sowie passivisch abgegrenzte Tilgungsnachlässe der NRW.BANK in Höhe von TEUR 17.530 (Vorjahr: TEUR 9.741) enthalten.

3.11 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung. Grundsätzlich bestehen eine Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern. § 268 Abs. 8 HGB sieht eine Ausschüttungssperre nur für den Fall vor, in dem vom Wahlrecht der Aktivierung latenter Steuern Gebrauch gemacht wird. Bei der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2019 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden wesentlichen Positionen vorhanden:

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

Temporäre Differenzen, die eine Passivierung latenter Steuern grundsätzlich erfordern, bestehen zum 31. Dezember 2019 in folgender Position:

- Rücklage nach § 6b EStG

In Summe besteht ein aktiver latenter Steuerüberhang. Vom Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge wird auf Ebene der Organträgerin kein Gebrauch gemacht.

3.12 Haftungsverhältnisse

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 8.802 aufgenommen. Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 4.419 aufgenommen.

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG für die GAG Projektentwicklung GmbH (GPE) im Rahmen von Versicherungskreditlinien für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV und für Vertragserfüllungsbürgschaften. Darunter bürgt die GAG für Avale in Höhe von insgesamt TEUR 69.

Darüber hinaus gibt es für die GAG eine Mithaftung für den Ankauf Chorweiler durch die GPE in Form von bei der Sparkasse KölnBonn bestehenden Bürgschaften in Höhe des Restkapitals von TEUR 36.460 sowie eine Organschaftserklärung vom 10.07.2019/17.07.2019 der GAG gegenüber der NRW.BANK für Verbindlichkeiten der GPE und der Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH.

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

4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Andere aktivierte Eigenleistungen

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

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2019 EUR	2018 TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	21.835.697,94	9.734
Erträge aus Versicherungserstattungen	2.631.675,54	2.232
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	1.790.555,74	4.020
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	668.604,00	669

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 200 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Erträge in Höhe von TEUR 19.274 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten in Höhe von TEUR 499 gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 233 (Vorjahr: TEUR 296). Im Wesentlichen setzen sich diese aus Ausbuchungen von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 133 sowie aus Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von TEUR 51 zusammen.

4.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 245) außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB enthalten.

4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 EUR	2018 TEUR
Sonstige Dienstleistungen (Beratung, EDV)	7.431.627,67	7.527
Verwaltungsaufwendungen	3.741.967,52	4.208
Vertriebsaufwendungen	2.408.915,84	2.361
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	1.419.466,59	1.081
Miet- und Leasingaufwendungen	902.559,11	2.070
Übrige betriebliche Aufwendungen	2.233.431,50	1.538
	18.137.968,23	18.785

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 158 (Vorjahr: TEUR 77). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Aufwendungen für Verwaltungskosten.

4.5 Erträge aus der Gewinnabführung

Die Erträge entfallen auf die Gewinnabführung der

	2019 TEUR	2018 TEUR
Grund und Boden GmbH, Köln	13.318	13.275
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	2.582	-364
GAG Servicegesellschaft mbH, Köln	1.492	864
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	295	-840
	17.687	12.935

4.6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.356 (Vorjahr: TEUR 1.492) enthalten.

4.7 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand betrifft mit TEUR 5.302 Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag, mit TEUR 1.302 Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und mit TEUR 38 für frühere Jahre sowie mit TEUR 269 erstattete Körperschaftsteuer für frühere Jahre.

5 Sonstige Angaben

5.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Die GAG hat das günstige Zinsniveau für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben für Forward-Zinssicherungen genutzt (klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen oder als Zinsswapvariante mit vollständig gleichlaufender Darlehensvereinbarung). Zum 31. Dezember 2019 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen auf TEUR 182.931. Darüber hinaus wurden Darlehenskontingente abgeschlossen, welche von der GAG AG und/oder der Grubo GmbH noch in Höhe von TEUR 125.000 teils bis 2022 genutzt werden. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristdarlehen resultieren können.

5.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach dem Bilanzstichtag bis zur Fertigstellung der Neubauten bzw. Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 157.725 (Vorjahr: TEUR 162.239). Diese Investitionen werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite sowie vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt. Es wird erwartet, dass die Zahlungen überwiegend innerhalb der nächsten drei Jahre fällig werden.

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

Aus Leasingverträgen bestehen bis 2024 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.003. Aus den Mietverträgen für Verwaltungsgebäude bestehen bis einschließlich 2029 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 2.474.

5.3 Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen einer Darlehensprolongation und im Zusammenhang mit einer Finanzierung von Neubauvorhaben sind insgesamt zwei Darlehen (Grundgeschäft) mit einem Nennbetrag in Höhe von TEUR 45.154 mit variablem Zinssatz und Laufzeiten teils bis 30. März 2055 abgeschlossen worden. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurden Swap-Verträge (Sicherungsgeschäft) mit anfänglichen Bezugsbeträgen von TEUR 45.154 vereinbart.

Die Darlehen und die Zinsswaps bilden Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB (Mikro-Hedge). Die bewertungsrelevanten Parameter der Grund- und Sicherungsgeschäfte stimmen jeweils überein (Critical-Term-Match-Methode). Die Sicherungsbeziehungen werden daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleicht sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

Der beizulegende Wert der Zinsswaps zum Bilanzstichtag beträgt insgesamt TEUR -2.222. Die Bewertungen erfolgten anhand der OIS-Discounting-Methode durch die Sparkasse KölnBonn. Ein Darlehen wird mit einem durch Regeltilgung reduzierten Buchwert in Höhe von TEUR 2.054 unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Das weitere Darlehen über TEUR 43.000 wird erst am 30. März 2025 ausgezahlt und ist somit bilanziell noch nicht erfasst.

5.4 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.

GAG Immobilien AG

5.5 Aufstellung des Anteilsbesitzes

Art der Beteiligung, Gesellschaft, Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital 31.12.2019	Jahresergebnis 2019*
	%	TEUR	TEUR
Unmittelbar:			
Grund und Boden GmbH, Köln	62	139.367	13.318
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	100	15.072	2.582
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	1.557	1.492
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	90	231	295

* Vor Gewinnabführung

	Beteiligungs- quote	Eigenkapital 31.12.2018	Jahresergebnis 2018
	%	TEUR	TEUR
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln	25	3.260	-150

Die mittelbare Beteiligung an der cowelio GmbH, Köln, wurde im Geschäftsjahr veräußert.

5.6 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

5.7 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	2019 Anzahl	2018 Anzahl
Kaufmännische und technische Angestellte	444	441
Gewerbliche Arbeitnehmer	105	101
	549	542

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 77 (Vorjahr: 75) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden unverändert durchschnittlich 18 Auszubildende beschäftigt.

5.8 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 hierauf ein Zusatzbetrag von 3,2% erhoben. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 25.350 (Vorjahr: TEUR 23.799). Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden. Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

5.9 Angaben zu Organbezügen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	2019 EUR	2018 EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	704.584,00	672.581,00
Gesamtbezüge von Mitgliedern früherer Geschäftsführungsorgane und ihrer Hinterbliebenen	705.035,05	717.731,00
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	107.580,85	98.173,75

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes:

Die Gesamtbezüge bestehen aus einem fixen Jahresgehalt, einer erfolgsabhängigen Tantieme 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	283.664,00	240.875,00	524.539,00
Sonstige Nebenleistungen (geldwerter Vorteil u. a.)	15.747,00	16.071,00	31.818,00
Summe fixe Anteile	299.411,00	256.946,00	556.357,00
Einjährige variable Tantieme	65.881,00	56.284,00	122.165,00
Mehrjährige variable Tantieme (einschließlich Abschläge)	28.842,00	24.640,00	53.482,00
Summe variable Anteile	94.723,00	80.924,00	175.647,00
Kürzung auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten*	-3.164,00	-24.256,00	-27.420,00
Gesamtvergütung	390.970,00	313.614,00	704.584,00

* Gemäß Vorstandsvertrag (ohne Umsatzsteuer und nach Abzug von EUR 6.000,00 Eigenbehalt). Berücksichtigt wurden Vergütungen aus Nebentätigkeiten für Herrn Eichner in Höhe von EUR 9.164,00 und für Frau Möller in Höhe von EUR 30.256,00.

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

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

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

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

GAG Immobilien AG

Scheidet ein Vorstandsmitglied wegen Nichtverlängerung seiner Bestellung aus der Gesellschaft aus, so erhält der Vorstand unter der Voraussetzung ein Übergangsgeld, dass in der Person des Vorstandsmitgliedes kein wichtiger Grund im Sinne von § 626 BGB vorliegt oder das Vorstandsmitglied wegen objektiv krankheitsbedingter Gründe für eine Verlängerung seiner Bestellung nicht zur Verfügung steht. Die Regelung gilt entsprechend für den Fall, dass dem Vorstandsmitglied eine Verlängerung seiner Bestellung zu wesentlich ungünstigeren Konditionen angeboten wird bzw. wurde, die wiederum nicht mit § 87 Abs. 2 AktG begründet wurde und im Einklang steht. Die Höhe des Übergangsgelds beträgt monatlich jeweils 1/12 des Jahresgehalts bis zum Zeitpunkt der Aufnahme einer vergüteten Neubeschäftigung, längstens jedoch für die Dauer von 18 Monaten. Nimmt der Vorstand eine vergütete Neubeschäftigung in einem laufenden Monat auf, so verringert sich die Höhe des letzten Übergangsgelds verhältnismäßig.

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

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen von Mitgliedern früherer Geschäftsführungsorgane und ihrer Hinterbliebenen:

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

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

Die für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen gewährten Vergütungen betreffen mit TEUR 636 feste Jahresbezüge und mit TEUR 69 sonstige Bestandteile. Darüber hinaus sind Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 8.923 (Vorjahr: TEUR 8.439) 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:

		2019	2018
		EUR	EUR
Jochen Ott	Vorsitzender	11.250,00	12.000,00
Sabine Pakulat	1. stellv. Vorsitzende seit dem 12.06.2019	6.053,35	0,00
Kirsten Jahn	1. stellv. Vorsitzende bis zum 12.06.2019	5.355,00	10.263,75
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	10.000,00	9.000,00
Dr. Eva Bürgermeister		5.000,00	4.750,00
Michael Frenzel		7.140,00	5.950,00
Ursula Gärtner		6.250,00	5.250,00
Markus Greitemann	seit dem 05.07.2018	3.512,50	2.987,50
Niklas Kienitz		9.520,00	9.222,50
Harald Knopp		6.000,00	4.750,00
Karina Köbner		6.000,00	5.500,00
Antonio Mossuto		6.000,00	4.500,00
Dr. Franz-Georg Rips		8.500,00	7.250,00
Brigitte Scholz	bis zum 05.07.2018	0,00	2.750,00
Andreas Schubring		6.000,00	4.750,00
Michael Weisenstein		5.500,00	4.500,00
Thomas Welter		5.500,00	4.750,00
		107.580,85	98.173,75

GAG Immobilien AG

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten satzungsgemäß ein Sitzungsgeld, das die Hauptversammlung auf EUR 250,00 für die Teilnahme an Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen festgelegt hat, sowie eine Sitzungspauschale in Höhe von EUR 2.500,00 p.a.

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

5.10 Offenlegung Konzernabschluss

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

5.11 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

5.12 Nachtragsbericht

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

5.13 Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 EUR	2018 TEUR
Jahresüberschuss	47.847.847,11	39.419
Gewinnvortrag	410.506,99	603
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	23.500.000,00	19.500
Bilanzgewinn	24.758.354,10	20.522

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

	2019 EUR	2018 TEUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.104.186,00	8.117
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	16.000.000,00	12.000
Gewinnvortrag	654.168,10	405
Bilanzgewinn	24.758.354,10	20.522

5.14 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Mitglied des Landtages NRW

Sabine Pakulat

seit dem 12.06.2019

1. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

Geschäftsführerin culture-images GmbH

Kirsten Jahn

bis zum 12.06.2019

1. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

Diplom-Geographin (freiberuflich)

Martina Richter

2. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

Diplom-Sozialarbeiterin

Freigestellte Betriebsratsvorsitzende bei der GAG Immobilien AG

Dr. Eva Bürgermeister

Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum

Michael Frenzel

PR-Berater (selbstständig)

Ursula Gärtner

Rentnerin

Markus Greitemann

Beigeordneter der Stadt Köln für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

Niklas Kienitz

Geschäftsführer der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln

Karina Köbnik

Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG Immobilien AG

Harald Knopp

Bauingenieur/Projektleiter Instandhaltung bei der GAG Immobilien AG

Antonio Mossuto

Projektleiter TGA, Instandhaltung bei der GAG Immobilien AG

Dr. Franz-Georg Rips

Rechtsanwalt (selbstständig)

Andreas Schubring

Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

Michael Weisenstein

Geschäftsführer der Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Köln

Thomas Welter

Immobilienunternehmer, Welter-Schott GbR

5.15 Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (Vorsitzender)
Dipl.-Ökonom

Kathrin Möller
Dipl.-Ingenieurin
Architektin

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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

Köln, den 27. Februar 2020

Der Vorstand

Uwe Eichner

Kathrin Möller

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GAG Immobilien AG, Köln

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GAG Immobilien AG, Köln, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

GAG Immobilien AG

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufge-

deckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG

Prüfungsurteil

Wir haben 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, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung wurden die Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG, wonach für die Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 EnWG getrennte Konten zu führen sind, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 in allen wesentlichen Belangen erfüllt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung nach § 6b Abs. 5 EnWG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG“ sowie im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ weitergehend beschrieben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil hierzu zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG zur Führung getrennter Konten sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie zur Einhaltung dieser Pflichten als notwendig erachtet haben.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten der Gesellschaft nach § 6b Abs. 3 EnWG.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG in allen wesentlichen Belangen erfüllt wurden sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Pflichten zur Rechnungslegung nach § 6b Abs. 3 EnWG beinhaltet. Die Prüfung umfasst 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.

GAG Immobilien AG

Düsseldorf, 27. Februar 2020

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung beraten, überwachte kontinuierlich die Führung der Geschäfte und war in alle wesentlichen Entscheidungen direkt eingebunden.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

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

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

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

Mit Ausnahme von Herrn Greitemann, hat kein Mitglied des Aufsichtsrates an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

Arbeit der Ausschüsse

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

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

Corporate Governance

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

Auch das Thema Diversity ist bei der GAG von Bedeutung. 33,33 % der Aufsichtsratsmitglieder sind Frauen. Im Vorstand sind es 50 %.

Jahres- und Konzernabschluss 2019

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2019 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2019 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 vorgenommen. Außerdem wurde gemäß § 20 der Satzung eine Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 HGrG durchgeführt.

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer 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.

Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden vom Aufsichtsrat nach Prüfung zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt und festgestellt. 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 vorbereitenden Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates. 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

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 12. Juni 2019 wurde Frau Sabine Pakulat in den Aufsichtsrat gewählt. Das Aufsichtsratsmandat von Frau Kirsten Jahn endete somit zum 12. Juni 2019. Zudem wurde der Vorstandsvertrag von Herrn Uwe Eichner bis zum 31. März 2023 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 2020

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)

Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 27. März 2020 die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 wie folgt beschlossen:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2020)	EUR 8.104.186,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 16.000.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	<u>EUR 654.168,10</u>
Bilanzgewinn	EUR 24.758.354,10

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 310.127 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2020), die gemäß §§ 71b, 71d AktG nicht dividendenberechtigt sind. Bis zum Tag der Hauptversammlung kann sich durch weiteren Erwerb oder Veräußerung eigener Aktien die Zahl der dividendenberechtigten Aktien verringern oder erhöhen. In diesem Fall wird bei unveränderter Ausschüttung in Höhe von EUR 0,50 je dividendenberechtigter Aktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden. Die Höhe des Gewinnvortrages ändert sich in diesem Fall entsprechend.

Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 8. Juni 2020

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2020)	EUR 8.104.186,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 16.000.000,00
<u>Gewinnvortrag</u>	<u>EUR 654.168,10</u>
Bilanzgewinn	EUR 24.758.354,10

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 310.127 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2020), die gemäß §§ 71b, 71d AktG nicht dividendenberechtigt sind.

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

Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 8. Juni 2020.