

GAG-Konzern

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021

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

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021

- 1 Grundlagen des Unternehmens**
 - 1.1 Geschäftstätigkeit
 - 1.2 Konzernstruktur
 - 1.3 Steuerungssystem
- 2 Wirtschaftsbericht**
 - 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln
 - 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder
 - 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung
 - 2.2.2 Immobilienverkäufe
 - 2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
 - 2.3.1 Ertragslage
 - 2.3.2 Vermögens- und Finanzlage
 - 2.4 Finanzielle 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 Prognosebericht**

1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit

Der GAG-Konzern ist eine der führenden Unternehmensgruppen auf dem Kölner Wohnungsmarkt. Schwerpunkt der Konzerntätigkeit ist die Bewirtschaftung von rund 45.500 eigenen und rund 6.000 fremden Wohnungen. Neben der Vermietung verkauft der GAG-Konzern auch Wohnungen aus dem Anlage- und Umlaufvermögen.

Verantwortliches Handeln – nach außen und nach innen – ist für den GAG-Konzern ein wesentliches Ziel. Mit umfangreichen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprogrammen passt das Unternehmen seinen Wohnungsbestand permanent dem aktuellen Standard an, um die erreichte Position auf dem Kölner Wohnungsmarkt weiter zu festigen. Neben hohen Anforderungen an die Bauqualität gehört dazu auch der Einsatz ökologisch nachhaltiger Techniken, die zur Energieeinsparung und zur 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, der sich der GAG-Konzern in besonderem Maße verpflichtet hat.

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

1.2 Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2021 umfasste der GAG-Konzern die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

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

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

- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

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

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

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

GAG-Konzern

1.3 Steuerungssystem

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

Der Konzern steuert seine operativen Aktivitäten anhand der Kennzahl EBITDA und ermittelt diese auf Ebene einzelner Geschäftsfelder. Hierbei handelt es sich um die bedeutsamste operative 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 2020 vollständig vorliegt.

Im Jahr 2020 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 306.000 Wohnungen. Dies waren 4,4% mehr Fertigstellungen als in 2019 (rund 293.000). Mit 151.000 in 2020 fertiggestellten Mietwohnungen machen diese nahezu die Hälfte der neu gebauten Wohnungen aus.

Die Bestandsmieten stiegen 2020 im Bundesgebiet um 1,4%. Die prozentuale Mietsteigerung ist damit im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind deutschlandweit im Mittel um 2,7% auf durchschnittlich EUR 8,97 je m² gestiegen. Damit beruhigte sich der Anstieg der Mietentwicklung im Vergleich zu den Vorjahren.

Der Wohnungsmarkt in den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen bleibt angespannt. Deutschland verzeichnet einen weiterhin spürbaren Einwohnerzuwachs, der primär auf die Außenzuwanderung aus dem europäischen Ausland zurückzuführen ist. Durch die stetig steigenden Studierendenzahlen verschärft sich die Situation vor allem in den Universitätsstädten weiter.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie betreffen die Immobilienwirtschaft im Bereich der Wohnimmobilien generell und den GAG-Konzern im Besonderen in Bezug auf die Ertragslage nur in einem geringen Rahmen. Bei den gewerblichen Mietverhältnissen ergaben sich dagegen in einigen Teilsegmenten spürbare Auswirkungen, mit denen auch weiterhin zu rechnen ist.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger die größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Seit 2000 sind die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 78% gestiegen.

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl ist erstmals seit 2013 leicht zurückgegangen. Die Bevölkerung sank um 3.779 auf 1.088.040 Personen. Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen lag im Jahr 2020 bei 541 Personen. Das geringe natürliche Bevölkerungswachstum ist sowohl auf die zurückgegangene Geburtenzahl als auch auf die Corona-bedingten erhöhten Sterbefälle zurückzuführen.

Die Zahl der Zuwanderung nach Köln ist im Vergleich zu 2019 um fast 9.000 Zuzüge gesunken. Durch Berücksichtigung der Fortzüge, welche ebenfalls leicht gesunken sind, ergibt sich für 2020 erstmals seit 2008 eine Entwicklung im negativen Bereich. Auch dies ist als Effekt der Corona-Pandemie zu sehen.

Mit 2.013 Wohnungen lag die Zahl der Fertigstellungen in 2020 unter dem Niveau von 2019 (2.175 Wohnungen). 8.694 Wohnungen waren genehmigt und 5.400 davon befanden sich im Bau. Die Anzahl der in 2020 neu erteilten Baugenehmigungen war mit 3.659 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen (2019: 2.715 Wohnungen).

Der geförderte Mietwohnungsbestand ist in 2020 um 19 auf 38.381 Wohnungen minimal gestiegen (2019: 38.362). Der Anteil am gesamten Kölner Wohnungsbestand ist im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben (2019: 6,8%).

In Köln stieg die durchschnittliche Kaltmiete ohne Nebenkosten für Neubauwohnungen in 2020 um 10% auf EUR 14,60 je m² (2019: EUR 13,25 je m²). Für Bestandswohnungen stieg die durchschnittliche Kaltmiete ohne Nebenkosten im gleichen Zeitraum um 11% auf EUR 12,30 je m² (2019: EUR 11,12 je m²).

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau stiegen von 2019 auf 2020 um rund 15%. Die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind im gleichen Zeitraum um 5% angestiegen. Bei der Betrachtung des Zeitraums von 2015 bis 2020 konnte eine Steigerung des mittleren Kaufpreises von Eigentumswohnungen von insgesamt 45% festgestellt werden.

GAG-Konzern

Die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt wird weiter angespannt bleiben. Dies trifft insbesondere auf das Segment der preiswerten und öffentlich geförderten Wohnungen zu. Zentrale Problemfelder bilden weiterhin die fehlende Verfügbarkeit von Bauland und hohe Bodenpreise.

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, verwaltete zum 31. Dezember 2021 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbefläche
konzerneigener Bestand	45.348	2.998 T m ²	156 T m ²
fremdverwalteter Bestand	6.070	420 T m ²	25 T m ²
	51.418	3.418 T m²	181 T m²

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

Geplant wurde ein konzerneigener Bestand von 45.359 Wohnungen.

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 268.077 (Vorjahr: TEUR 260.537*). Diese Steigerung ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen, den Mietanpassungen im Wohnungsbestand an den Mietspiegel, Fluktuation sowie sinkenden Wohnungsabschlägen aus Förderungen. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete waren die Entmietung von Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen. Geplant waren TEUR 266.882.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg um 0,5% und betrug EUR 7,12 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 7,00 je m²).

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 12.126 (Vorjahr: TEUR 10.210) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

	2021 (TEUR)	Quote	2020 (TEUR)	Quote	Veränderung Δ %
Sollmieten	268.077	100%	260.537	100%	2,89%
Erlösschmälerungen	-12.126	4,52%	-10.210	3,92%	18,77%
Erlösschmälerungen Leerstand (ohne Umlagen)	-9.071	3,38%	-7.529	2,89%	20,49%
Erlösschmälerungen Mietnachlass	-3.055	1,14%	-2.682	1,03%	13,92%
Umsatzerlöse aus Vermietung	255.951		250.327		2,25%

Geplant waren TEUR 254.253 Umsatzerlöse aus Vermietung.

* Gegenüber der Darstellung im Vorjahr wurden die Erlösschmälerungen aus Wohnungsabschlag aus den Erlösschmälerungen in die Sollmieten umgegliedert. Durch die Umgliederung ergeben sich Anpassungen bei den Vorjahres- und Planwerten, wobei die Summe der Umsatzerlöse aus Vermietung unverändert bleibt. Bei den Erlösschmälerungen aus Wohnungsabschlag handelt es sich um die technische Abbildung zukünftiger Mieterhöhungsmöglichkeiten bei einem Teil der geförderten Wohnungen, die sich aus dem Förderrecht ergeben und nicht zu ändern sind.

GAG-Konzern

Die Erlösschmälerungen werden im Wesentlichen durch Bestände beeinflusst, die für Großmodernisierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Darüber hinaus muss für die Mieter, die von Abriss- und Großmodernisierungsmaßnahmen betroffen sind, Ersatzwohnraum vorgehalten werden.

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

Wohnungsleerstand	2021		2020		Veränderung Δ %
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote	
wegen Baumaßnahmen	1.240	2,73%	1.109	2,47%	11,81%
wegen Verkauf	2	0,00%	5	0,01%	-60,00%
nachfragebedingt	198	0,44%	264	0,59%	-25,00%
aus sonstigen Gründen	203	0,45%	216	0,48%	-6,02%
	1.643	3,62%	1.594	3,55%	3,07%

Von den 198 Wohnungen (Vorjahr: 264), die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2021 leer standen, konnten im Geschäftsjahr für 103 Wohnungen (Vorjahr: 133 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass am Ende des Geschäftsjahres effektiv 95 Wohnungen (Vorjahr: 131 Wohnungen) mit einer Quote von 0,21% (Vorjahr: 0,29%) für die Vermietung zur Verfügung standen.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 9.119 m² (Vorjahr: 11.115 m²) leer (Leerstandsquote: 5,84%, Vorjahr: 7,32%), davon standen 4.063 m² (Vorjahr: 6.668 m²) vermietungsfähig leer (Leerstandsquote: 2,60%, Vorjahr: 4,39%). Weitere 2.640 m² (Vorjahr: 2.438 m²) standen wegen Baumaßnahmen leer. Weitere 2.415 m² standen wegen Verkauf oder aus sonstigen Gründen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2021 betrug 5,70% (Vorjahr: 6,26%).

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 58.398 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 19 je m² Wohn-/Nutzfläche. Die Planung sah Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 60.091 vor.

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen:

	2021 TEUR	2020 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR
Instandhaltungsaufwand ohne Großmodernisierung	58.398	53.219	51.935	56.356
Großmodernisierungsaufwand	5.609	5.540	6.136	5.710
Investitionen (ohne Finanzanlagen)	177.553	156.031	152.044	209.565
	241.560	214.790	210.115	271.631

Die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden 114 Wohnungen und 2.841 m² Gewerbefläche fertig gestellt. Weitere 1.012 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 260 m² befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres in der Modernisierungsdurchführung. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierung betrug im Geschäftsjahr TEUR 40.500 (Vorjahr: TEUR 25.663) und der Aufwand aus Großmodernisierung betrug TEUR 5.609 (Vorjahr: TEUR 5.540). Geplant waren 313 Wohnungsfertigstellungen, Investitionen von TEUR 60.787 und ein Großmodernisierungsaufwand von TEUR 9.292. Die Planunterschreitung resultierte hauptsächlich aus Bauzeitverschiebungen.

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

Übersicht Fertigstellungen Wohnungen:

	2021	2020	2019	2018
Modernisierung	114	271	229	351
Neubau	698	580	575	838

Teile der Neubaufertigstellungen gehen dem Bestand erst im Folgejahr zu.

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 698 Wohnungen und 1.748 m² Gewerbefläche fertig gestellt. Weitere 1.042 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 3.188 m² befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres im Bau. Es wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 121.931 (Vorjahr: TEUR 127.319) getätigt. Die Planung sah 787 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von TEUR 168.703 vor. Die Abweichung ergab sich hauptsächlich auf Grund von Bauzeitverschiebungen. So wurden 82 für 2021 geplante Wohnungen schon in 2020 fertiggestellt. Teilweise werden die Bauvorhaben auf Grundstücken des GAG-Konzerns errichtet, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz abgerissen wurde.

Es wurden Ankäufe von 1.218 m² vermieteter Gewerbeflächen in Höhe von TEUR 9.687 getätigt. Geplant war der Ankauf von 50 Wohnungen und Investitionen in Höhe von TEUR 16.233.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen erfolgt in der Regel mit öffentlichen und nichtöffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes in den Einkommensgruppen A und B, der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Kapitalmarktmitteln und Eigenkapital. Mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnungsbauinstrumente unterliegen die Wohnungen, je nach Förderungsprogramm, einer Mietpreis- und Belegungsbindung von bis zu 30 Jahren und/oder besonderen energetischen Anforderungen.

Neben den Investitionen in Immobilien wurden im Geschäftsjahr sonstige Investitionen in Höhe von TEUR 5.447 getätigt. Diese wurden im Wesentlichen für die Installation von modernen Heizungsanlagen in Bestandsobjekten durch die GAG SG, für den Neubau von Blockheizkraftwerken (BHKW) sowie den Neubau von Photovoltaikanlagen eingesetzt.

2.2.2 Immobilienverkäufe

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Anlage- und Umlaufvermögen 138 Wohneinheiten mit einer Fläche von 8.059 m² erfolgswirksam verkauft. Im Vorjahr waren es 326 Wohneinheiten mit einer Fläche von 21.586 m², wovon 80 Wohneinheiten mit einer Fläche von 4.759 m² konzernintern verkauft wurden. Hieraus und aus einigen kleineren Gewerbe-, Stellplatz- und Grundstücksverkäufen resultierten Verkaufserlöse von TEUR 15.345 (Vorjahr: TEUR 37.396). Die Planung sah für das Geschäftsjahr erfolgswirksame Verkäufe von 138 Wohneinheiten und Verkaufserlöse von TEUR 13.959 vor.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Immobilienverkäufen:

	2021	2020	2019
Anzahl Wohneinheiten	138	326	239
Wohnfläche (m ²)	8.059	21.586	17.509
Erlöse gesamt (TEUR)	15.345	37.396	32.936

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

2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.3.1 Ertragslage

	2021 IST (TEUR)	2020 IST (TEUR)	ISTΔVJ %	2021 PLAN (TEUR)	ISTΔPLAN %	2022 PLAN (TEUR)
Umsatzerlöse	363.668	365.864	-1	360.098	1	387.460
Bestandsveränderungen	7.180	-6.052	219	8.583	-16	-2.366
Andere aktivierte Eigenleistungen	379	16	2.316	285	33	1.022
Sonstige betriebliche Erträge	27.299	38.414	-29	23.910	14	19.685
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-168.792	-158.274	7	-174.085	3	-188.958
Personalaufwand	-51.730	-46.504	11	-51.030	-1	-52.924
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.959	-20.838	5	-22.148	1	-26.017
EBITDA	156.044	172.625	-10	145.614	7	137.903
Abschreibungen	-73.741	-74.562	1	-74.257	1	-77.396
EBIT	82.303	98.064	-16	71.356	15	60.507
Finanzergebnis						
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-37	-34	-8	-36	-2	-38
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	3	3	4	0		0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11	7	49	0		0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-33.108	-34.460	4	-34.592	4	-34.088
	-33.131	-34.484	4	-34.628	4	-34.126
EBT	49.172	63.580	-23	36.728	34	26.381
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.685	-8.958	-3	-4.897	-77	-5.596
Sonstige Steuern	368	280	31	50	639	111
Konzernergebnis	40.855	54.901	-26	31.882	28	20.896

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

Die **Umsatzerlöse** sanken um 1% auf TEUR 363.668 (Vorjahr: TEUR 365.864).

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 92.671 (Vorjahr: TEUR 91.258).

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 7.180 gegenüber TEUR -6.052 im Vorjahr. Sie resultierten mit TEUR 4.402 (Vorjahr: TEUR 2.284) aus Nebenkosten und mit TEUR 2.778 (Vorjahr: TEUR -8.336) aus Bauträgermaßnahmen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sanken um 29% auf TEUR 27.299 (Vorjahr: TEUR 38.414). Dieser Rückgang resultierte im Wesentlichen aus den gesunkenen Immobilienverkäufen aus dem Bestand sowie aus dem Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** stiegen um 7% auf TEUR 168.792 (Vorjahr: TEUR 158.274).

Die Aufwendungen ergaben sich mit TEUR 165.660 (Vorjahr: TEUR 156.908) im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus den Nebenkosten mit TEUR 99.849 (Vorjahr: TEUR 96.239) und aus der

GAG-Konzern

Instandhaltung mit TEUR 64.007 (Vorjahr: TEUR 58.759). Der Anstieg der Nebenkosten resultierte hauptsächlich aus den umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten. Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen resultierte sowohl aus der periodischen als auch aus der laufenden Instandhaltung.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke betrugen TEUR 2.852 (Vorjahr: TEUR 756). Ursächlich für diese Steigerung waren die gestiegenen Bauaktivitäten für Verkaufsgrundstücke.

Die **Personalaufwendungen** stiegen um 11% auf TEUR 51.730 (Vorjahr: TEUR 46.504). Der Anstieg resultierte aus Tarifierpassungen, aus der gestiegenen Anzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und aus der Anpassung der Pensionsrückstellungen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen um 5% auf TEUR 21.959 (Vorjahr: TEUR 20.838). Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus gestiegenen Aufwendungen für IT, Beratung und Gutachten.

Die **Abschreibungen** sanken um 1% auf TEUR 73.741 (Vorjahr: TEUR 74.562). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus geringeren außerplanmäßigen Abschreibungen.

Das negative **Finanzergebnis** verbesserte sich um 4% auf TEUR -33.131 (Vorjahr: TEUR -34.484). Hauptbestandteil waren die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit TEUR 33.108 (Vorjahr: TEUR 34.460). Die Verbesserung resultierte im Wesentlichen aus Optimierungen im Darlehensbestand und der Liquiditätssteuerung.

Die Zinsdeckung belief sich auf 12,91% (Vorjahr: 13,73%).

Die **Steuern** vom Einkommen und vom Ertrag sanken um 3% auf TEUR 8.685 (Vorjahr: TEUR 8.958). Dies resultiert im Wesentlichen aus zwei gegenläufigen Effekten: aus dem gesunkenen zu versteuernden Ergebnis und dem Verbrauch der gewerbesteuerlichen Verlustvorträge. Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Umsatzsteuererstattungen für das laufende Jahr und für frühere Jahre.

	2021	2020	2019
Konzernergebnis (TEUR)	40.855	54.901	53.017
Eigenkapitalrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	4,9	6,8	6,9
Umsatzrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	11,2	15,0	15,2

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

Im Geschäftsjahr wurde ein **Umsatz** von TEUR 363.668 erreicht, der damit um 1% über dem Planwert von TEUR 360.098 lag. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen aus Nebenkosten.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erreichten einen Wert von TEUR 168.792 und lagen damit um 3% unter dem Planwert von TEUR 174.085. Wesentlicher Bestandteil waren die Abweichungen der Instandhaltungsaufwendungen, die mit TEUR 64.007 den Planwert in Höhe von TEUR 69.383 um 8% unterschritten. Die hierin enthaltenen Aufwendungen für Großmodernisierung von TEUR 5.609 lagen um 40% unter dem Planwert von TEUR 9.292. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke betrugen TEUR 2.852 und waren mit TEUR 4.820 geplant und lagen damit um 41% unter Plan. Die Planunterschreitungen resultierten zum einen aus Bauzeitverschiebungen und zum anderen daraus, dass eine geplante Bauträgermaßnahme nicht realisiert wurde.

Der **Personalaufwand** war mit TEUR 51.030 geplant und wurde mit TEUR 51.730 um 1% überschritten.

Die **Abschreibungen** wurden in Höhe von TEUR 73.741 gebucht und lagen damit um 1% unter dem Planwert von TEUR 74.257. Wesentliche Ursache hierfür waren unter Plan liegende Baufertigstellungen in der Großmodernisierung.

Das negative **Finanzergebnis** von TEUR -33.131 verbesserte sich um 4% gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -34.628.

Die Zinsdeckung verbesserte sich auf 12,91%, geplant waren 13,63%.

2.3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** stieg um 3% auf TEUR 3.270.131 (Vorjahr: TEUR 3.178.486).

Der Wert des **Anlagevermögens** stieg um 3% auf TEUR 3.157.833 (Vorjahr: TEUR 3.055.462). Den Zugängen in Höhe von TEUR 177.565 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 73.778 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 1.416 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Das **Umlaufvermögen** sank um 9% auf TEUR 110.718 (Vorjahr: TEUR 121.696). Die zum Verkauf bestimmten Vorräte stiegen zwar um 9% auf TEUR 101.611 (Vorjahr: TEUR 93.207), aber die Flüssigen Mittel sanken um 89% auf TEUR 2.482 (Vorjahr: TEUR 21.929).

	2021 TEUR	2020 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR
Aktiva				
Anlagevermögen	3.157.833	3.055.462	2.976.430	2.898.745
Umlaufvermögen	110.718	121.696	111.078	112.604
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	1.580	1.328	1.203	804
	3.270.131	3.178.486	3.088.711	3.012.153
Passiva				
Eigenkapital	839.446	809.440	767.114	726.076
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	39.460	40.542	41.896	42.907
Fremdkapital	2.337.008	2.285.459	2.248.635	2.223.643
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	54.217	43.044	31.066	19.526
	3.270.131	3.178.486	3.088.711	3.012.153

Das **Eigenkapital** stieg um 4% auf TEUR 839.446 (Vorjahr: TEUR 809.440). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote veränderte sich auf 25,67% (Vorjahr: 25,47%). Zum Bestand der eigenen Aktien der GAG wird auf Abschnitt 5.6 (Eigenkapital) des Anhangs zum Konzernabschluss verwiesen.

Die **Verbindlichkeiten** stiegen um 2% auf TEUR 2.271.148 (Vorjahr: TEUR 2.222.505).

Hauptbestandteil waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie stiegen auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der Aufnahme von Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmitteln um 3% auf TEUR 2.134.767 (Vorjahr: TEUR 2.081.936). Im Geschäftsjahr betragen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 250.124, davon waren TEUR 184.877 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen sowie Tilgungsnachlässe.

Die erhaltenen Anzahlungen sanken um 3% auf TEUR 100.499 (Vorjahr: TEUR 103.153). Sie resultierten im Wesentlichen aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, ihnen stehen auf der Aktivseite unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 94.549 (Vorjahr: TEUR 90.147) gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen stiegen um 1% auf TEUR 28.031 (Vorjahr: TEUR 27.910). Hauptgrund waren die gestiegenen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** stieg um 26% auf TEUR 54.217 (Vorjahr: TEUR 43.044). Dies resultiert 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 120.426 gegenüber TEUR 135.670 im Vorjahr. Der Rückgang um TEUR 15.245 ist im Wesentlichen auf die Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Vorräte sowie auf den gesunkenen Jahresüberschuss zurückzuführen. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 162.056 gegenüber TEUR 125.925 im Vorjahr. Dieser Anstieg um TEUR 36.131 resultierte im Wesentlichen aus den um TEUR 25.647 gestiegenen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie aus den um TEUR 9.880 gesunkenen Einzahlungen aus Anlagenverkäufen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 22.184 gegenüber TEUR 7.465 im Vorjahr.

GAG-Konzern

Das Verhältnis der zahlungswirksamen Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 177.414 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 120.426 betrug 147%.

	2021 TEUR	2020 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR
Zahlungswirksame Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	177.414	151.145	161.768	203.981
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	120.426	135.670	138.607	124.610
Verhältnis Investitionen zu Cashflow	147%	111%	117%	164%

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. Abgeschlossene derivative Zinssicherungsinstrumente stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit vollständig parallel laufenden Liquiditätszusagen zur Bestandsfinanzierung, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und Bewertungseinheiten gebildet werden können. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch voraussichtliche Kreditplatzierungsmöglichkeiten ausreichend gesichert.

Insgesamt verfügte der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von rund EUR 275 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 110 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien und mittelfristiger Finanzierungen war im Wesentlichen zinsbedingt und dient hauptsächlich der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite, insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen des GAG-Konzerns erfolgen erneut auf sehr gutem Niveau. Damit kann die Zahlungsfähigkeit des GAG-Konzerns zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

Die auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Rahmengenbedingungen niedrigen Langfristzinsen konnte der GAG-Konzern erneut für langfristige Neuaufnahmen und Prolongationen von Bestandsdarlehen teils frühzeitig und in einem Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 345.897 nutzen.

Der Anteil der Kapitalmarktdarlehen betrug mit TEUR 233.312 rund 67% aller langfristigen Zinssicherungs- und Darlehensvereinbarungen. Darüber hinaus wurden Förderdarlehen der NRW.BANK über TEUR 112.585 vereinbart. Die Durchschnittsverzinsung aller langfristigen Neuaufnahmen beträgt 0,76% für eine durchschnittliche Zinsbindungsdauer von 22 Jahren.

Die neuen langfristigen Darlehensvereinbarungen in Höhe von insgesamt TEUR 345.897 stehen insbesondere im Zusammenhang mit dem umfangreichen Bauprogramm des GAG-Konzerns in den kommenden Jahren und der frühzeitigen Begrenzung der Zinsänderungsrisiken sowie im Zusammenhang mit umfassenden Optimierungen im Darlehensportfolio.

Mit den auch im Berichtsjahr wiederholt sehr umfangreichen Finanzierungsmaßnahmen konnten weitere wesentliche Schritte zur dauerhaft zinsgünstigen Finanzierung des GAG-Konzerns erreicht werden. Dies spiegelt sich insbesondere in der Durchschnittsverzinsung der langfristigen Kapitalmarktfinanzierungen in Höhe von EUR 1.146 Mio. (Vorjahr: EUR 1.137 Mio.) wider, die auf 2,14% (Vorjahr: 2,30%) gesenkt werden konnte. Die durchschnittliche Zinsbindung dieser Finanzierungen beträgt wie im Vorjahr 16 Jahre. Einmalige Restrukturierungsaufwendungen aus vorgezogenen Rückzahlungen wurden in Höhe von TEUR 55 verursacht. Die durchschnittliche Verzinsung aller Langfristdarlehen einschließlich Förderdarlehen beträgt am Bilanzstichtag 1,55% (Vorjahr: 1,65%).

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

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen

		2021	2020	2019	2018
Ergebnis und Rentabilität					
Umsatz	TEUR	363.668	365.864	347.692	337.165
EBITDA	TEUR	156.044	172.625	164.956	147.601
EBIT	TEUR	82.303	98.064	94.512	81.524
EBT	TEUR	49.172	63.580	59.688	46.744
Konzernergebnis	TEUR	40.855	54.901	53.017	45.169
EBITDA-Marge	%	42,91	47,18	47,44	43,78
EBIT-Marge	%	22,63	26,80	27,18	24,18
Eigenkapitalrendite vor Steuern	%	5,86	7,85	7,78	6,44
Eigenkapitalrendite	%	4,87	6,78	6,91	6,22
Gesamtkapitalrendite	%	2,26	2,81	2,86	2,67
Zinsdeckung	%	12,91	13,73	14,41	15,01
Vermögens- und Finanzlage					
Eigenkapital	TEUR	839.446	809.440	767.114	726.076
Bilanzsumme	TEUR	3.270.131	3.178.486	3.088.711	3.012.153
Eigenkapitalquote	%	25,67	25,47	24,84	24,10
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR	120.426	135.670	138.607	124.610
Free Cashflow	TEUR	41.630	9.745	3.086	-68.009
Immobilienbewirtschaftung					
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	45.348	44.934	44.812	44.346
Gewerbefläche (Stichtag 31.12.)	T m ²	156	152	147	147
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	3.154	3.119	3.097	3.062
mtl. Sollmiete	EUR/m ²	7,12	7,00	6,87	6,72
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	20,40	18,95	18,83	20,52
davon ohne Großmodernisierung	EUR/m ²	18,61	17,17	16,84	18,63
Immobilienverkäufe					
verkaufte Einheiten	Anzahl	138	326	239	117
Wohnfläche	m ²	8.059	21.586	17.509	8.434
Erlöse	TEUR	15.345	37.396	32.936	19.211
Erlöse	EUR/m ²	1.904	1.732	1.881	2.278
Investitionen					
Modernisierungen	TEUR	40.500	25.663	21.401	20.210
Neubau	TEUR	121.931	127.319	125.851	181.212
Ankauf	TEUR	9.687	38	0	420
Sonstiges	TEUR	5.447	3.032	4.798	8.053
Gesamtinvestitionen	TEUR	177.565	156.053	152.050	209.895
Fertigstellungen Wohnungen					
Modernisierung	Anzahl	114	271	229	351
Neubau	Anzahl	698	580	575	838
Mitarbeiter und Auszubildende					
Gesamt (Stichtag 31.12.)	Anzahl	615	595	582	571

2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.5.1 Personal

Der GAG-Konzern beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 603 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 580). Davon waren 88 Mitarbeitende (Vorjahr: 84) in Teilzeit. In den Zahlen enthalten sind vier Personen in studentischer Ausbildung/Praktikum.

Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 16 (Vorjahr: 17) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Ausbildung.

Ähnlich wie in den Vorjahren lag die durchschnittliche Beschäftigungsdauer bei über elf Jahren. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten ist im Jahr 2021 konstant geblieben und betrug etwas über 43 Jahre.

Anzahl Mitarbeiter

Alter	2021		2020		2019		2018	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich
61-65+	31	11	24	11	24	16	23	15
51-60	88	77	92	76	94	67	94	59
41-50	83	71	80	66	81	67	76	73
31-40	87	70	83	69	72	61	63	55
</= 30	43	58	45	51	45	57	51	63
	332	287	324	273	316	268	307	265

Auch im Jahr 2021 hat das Unternehmen die Herausforderungen der Corona-Pandemie gut gemeistert. Der im Vorjahr eingeschlagene Lösungsweg zum Umgang mit der Pandemie hat sich als belastbar und leistungsstark erwiesen. Durch die entwickelten Arbeitsmodelle konnte die GAG angepasst je nach Pandemielage den ordnungsgemäßen Betrieb und die größtmögliche Sicherheit für alle Kontaktpersonen gewährleisten. Hierbei haben die bereits bestehenden Regelungen zum „Mobilen Arbeiten“ und zur flexiblen Arbeitszeitregelung sowie die bereits erprobte IT-Ausstattung maßgeblich geholfen. Flexibles Arbeiten von zu Hause oder einem anderen Ort ist für viele Mitarbeitende ein gängiges Arbeitsmodell geworden, das es erlaubt, Kontakte weitgehend zu reduzieren und gleichzeitig effizient und leistungsorientiert am Ergebnis der GAG mitzuarbeiten. Nennenswerte personelle Ausfälle oder größere Beeinträchtigungen in der Leistungsfähigkeit durch die Maßnahmen zu Corona konnten nicht verzeichnet werden.

Die auch im Personalbereich hierfür erforderliche Digitalisierung wurde weiter ausgebaut und die genutzten Programme konnten auf aktuelle Versionen gehoben und bedienerfreundlicher gestaltet werden. Hierzu zählt auch eine digitale Lernmanagementplattform, die die Anforderungen an lebenslanges Lernen und gesetzlich vorgeschriebene Schulungen dahingehend unterstützt, Lernprozesse effizienter zu gestalten und die Lernmaterialien jederzeit zugänglich zu machen.

Nach wie vor ist die Gewinnung von Fachpersonal eine der größten Herausforderungen am Arbeitsmarkt. Daher lag in einem neu aufgesetzten „Employer Branding“-Prozess ein Hauptaugenmerk im Jahr 2021 darauf, am Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Ein neuer Online-Auftritt (www.gag-karriere.de) präsentiert die Arbeitswelten der GAG nunmehr ausdrucksstark nach außen und innen.

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 der energetische Standard der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) im Neubau erreicht.

Neubau

Bei den Neubauprojekten des GAG-Konzerns, die im Geschäftsjahr fertig gestellt worden sind, entsprachen alle Neubauprojekte der gültigen EnEV 2014 unter Berücksichtigung der erhöhten Standards ab 2016, was den Anforderungen ähnlich der EnEV 2014 mit KfW-Effizienzhaus-70-Standard entspricht.

GAG-Konzern

Bei etwa 31% der Neubauprojekte erfolgt die Wärmeversorgung durch eine Kombination aus einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und einem Gasbrennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung. Die Energieerzeugungsanlagen hat die GAG SG gebaut und wird sie künftig betreiben. Bei diesen Gebäuden bietet der GAG-Konzern seinen Mietern selbst erzeugten Strom an. Ungefähr 69% der neuen Wohneinheiten werden durch eine Anbindung an das regionale Fernwärmenetz der RheinEnergie mit Wärme versorgt.

Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 698 Wohneinheiten und 1.748 m² Gewerbefläche mit zusammen 47.982 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 BHKW und/oder Gasbrennwerttechnik, teilweise mit Unterstützung durch Solarthermie.

Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 114 Wohneinheiten und 1.625 m² Gewerbefläche mit zusammen 9.284 m² Wohn- und Nutzfläche auf eine zukunftsweisende Energieeffizienz umgerüstet.

Instandhaltung

Im Geschäftsjahr wurden im GAG-Konzern alte Heizanlagen durch Gasbrennwerttechnik der neuesten Generation ersetzt. Die neuen Anlagen entsprechen den Anforderungen der EnEV 2016. Insgesamt wurden 16 neue Anlagen im GAG-Konzern installiert, von denen eine im Geschäftsjahr in Betrieb genommen wurde. Der Bau erfolgt durch die GAG SG, die die Anlagen auch künftig betreiben wird.

Durch diese Maßnahmen werden insgesamt 689 Wohneinheiten mit 44.835 m² Wohn- und Nutzfläche umgerüstet.

Stromerzeugung

Der GAG-Konzern erzeugt mit seinen BHKWs und Photovoltaikanlagen umweltfreundlich Strom und verkauft diesen an seine Mieter oder speist ihn in das Netz der Rheinischen Netzgesellschaft ein. Im Geschäftsjahr wurden mit zirka 40 BHKW-Anlagen etwa 4.200 MWh Strom und mit zirka 180 Photovoltaikanlagen rund 2.900 MWh Strom erzeugt.

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 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 Mitarbeitenden engagiert wahr.

3 Risiko- und Chancenbericht

3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

Der GAG-Konzern verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Geschäftsfeldern frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) und ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation des GAG-Konzerns ausgerichtet. Das System umfasst die Stufen der Risikoidentifikation, -analyse und -bewertung sowie die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen. Soweit die Risiken und Chancen zu quantifizieren sind, sind sie mit den Planungs- und

GAG-Konzern

Controllingsystemen verknüpft. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert. Das Chancen- und Risikomanagementsystem als Ganzes wird laufend einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert. Die Verantwortlichkeit für das Risiko- und Chancenmanagementsystem obliegt dem Vorstand der GAG. Gegenüber dem Vorjahr gibt es keine Änderungen im Systemablauf.

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 wird auf die nachfolgenden Angaben der Ziffern 3.2 bis 3.5 verwiesen.

3.2 Risikobericht

3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

Deshalb investiert der GAG-Konzern seit Jahren in seinen Wohnungsbestand, um seine Marktakzeptanz zu erhalten. 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 Studierenden oder Mehrgenerationen, gerecht wird. Hier hat sich der GAG-Konzern in den letzten Jahren bereits engagiert.

Die Folgen der Corona-Krise für den GAG-Konzern wurden 2020 als Risiko mit aufgenommen und das Business Continuity Management (BCM) der GAG behält die aktuelle Entwicklung der pandemischen Lage weiterhin im Blick. Das BCM setzt sich mit der Entwicklung von Strategien, Plänen und Handlungen auseinander, um Tätigkeiten und Prozesse zu schützen oder Alternativen zu ermöglichen. Ziel ist insbesondere der Schutz der unternehmensspezifischen kritischen (Teil-)Geschäftsprozesse vor existenzbedrohenden Risiken und damit die Sicherstellung des Fortbestandes des Konzerns.

In 2020 wurde ein Gesetz zur CO₂-Bepreisung verabschiedet, das auch die Wohnungswirtschaft betrifft: In 2021 wurde auf den Preis der fossilen Brennstoffe ein CO₂-Preis von EUR 25 je Tonne aufgeschlagen, der in den weiteren Jahren steigen wird. Die Kosten trägt derzeit der Mieter allein. Es wird aber angenommen, dass es zu einer Teilung der Kosten zwischen Vermieter und Mieter kommen kann. Das hieraus entstandene Risiko wurde ebenfalls aufgenommen.

Noch nicht im Risiko- und Chancenmanagementsystem als Risiken aufgenommen, jedoch eine zentrale Herausforderung sowohl für den GAG-Konzern als auch für die gesamte Wohnungswirtschaft stellen weiterführende Aspekte des Klimawandels und daraus resultierende Anpassungen dar. Bis zum Jahr 2045 soll, so das Ziel der Bundesregierung, der Gebäudebestand klimaneutral sein. Die Stadt Köln hat sich darüber hinaus eine Klimaneutralität bis 2035 zum Ziel gesetzt und bereits im Juni 2019 den Klimanotstand ausgerufen.

Die mit Nachhaltigkeitszielen verbundenen neuen Regularien werden damit auch Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben. Um die europaweiten Ziele zu forcieren und weil dem Finanzsystem eine Schlüsselrolle mit Lenkungswirkung bei der Entwicklung einer nachhaltigen Wirtschaft zukommen soll, hat die EU-Kommission ein Klassifikationssystem für „grüne“ Finanzierungen etabliert. Außerdem wird der GAG-Konzern durch die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der EU zukünftig zu einer jährlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet sein, die Teil des Jahresabschlusses werden soll. Weitere EU-Konzepte wie der

GAG-Konzern

Green Deal oder die ESG-Taxonomie (Environment/Umwelt, Social/Soziales, Governance/Unternehmensführung) stellen zukünftig auch die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen.

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 Mieterinnen und Mieter und zu erhöhtem Leerstand führen kann. Die derzeitige Marktlage in Köln lässt in den Produktsegmenten des GAG-Konzerns jedoch keine wesentlichen kritischen Tendenzen erkennen, die die Nachfrage nach Wohnungen wesentlich verringern und somit die Ertragslage substanziell gefährden. Unabhängig von der aktuellen Situation, insbesondere der vielfach noch weiter unklaren Folgen der Corona-Pandemie, werden negative Entwicklungen durch den unterjährigen Abgleich des Geschäftsverlaufs mit der Wirtschaftsplanung frühzeitig erkannt, so dass geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie betreffen den GAG-Konzern in Bezug auf die Ertragslage derzeit in einem überschaubaren Rahmen. Insbesondere bei den gewerblichen Mietverhältnissen sind aber bei einem weiteren Fortschreiten der Einschränkungen – vor allem im Handel, in der Eventbranche und in der Gastronomie – in den kommenden Monaten und Jahren in den unterschiedlichen Teilsegmenten weitere Auswirkungen auf einzelne Mietverhältnisse und somit die Ertragslage zu erwarten. Vielfach wurden bekannte Folgen der Pandemie sowie Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen entweder bereits in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt oder sie werden kurzfristig nicht zu wesentlichen Änderungen der Ertragskraft führen. Jedoch werden mittel- bis langfristig durch die Pläne der neuen Bundesregierung zu den energetischen Sachverhalten, zu Art und Umfang von Modernisierungsmaßnahmen und zu den Mietsteigerungsmöglichkeiten Auswirkungen auf das Ergebnis 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 Corona-Pandemie, die vielfältigen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauaktivitäten und die damit verbundenen Mietminderungen und Stundungen, Umsetzungen in frei gehaltene Wohnungen und der Leerzug von Bestandsgebäuden für Modernisierungen und Abriss insgesamt zu einem weiter leicht erhöhten Gesamt Leerstand aus Wohnungen und somit auch zu Erlösschmälerungen aus Leerstand geführt. Die Ergebnisse bewegen sich jedoch im geplanten Rahmen. Insbesondere die zügige Anschlussvermietung wird weiter durch die Beschränkungen der pandemiebedingten Auflagen erschwert. Der Trend von umfangreicheren Maßnahmenleerständen wird auch in den kommenden Jahren fortbestehen, ist aber in der laufenden Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Entsprechend ist das wirtschaftliche Risiko als gering anzusehen.

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 mietpreissensibel, insbesondere bei größeren freifinanzierten Wohnungen mit entsprechend hohen Mieten. Das weiter niedrige Zinsniveau macht für diese Zielgruppe grundsätzlich den Kauf von Wohnungen insbesondere bei Vermietungen in Randlagen attraktiver. Die insgesamt in Art, Umfang und Höhe weiter steigenden Nebenkosten (Heiz-, Betriebskosten) erhöhen zudem die Gesamtbelastung der Mieterinnen und Mieter, was vielfach nicht von deren Einkommenssteigerungen kompensiert werden kann und den Effekt des Kaufwunsches bei vielen verstärkt (langfristige Zinsbindung / gleichbleibende Annuität).

Als Vermieter unterliegt der GAG-Konzern daher auch einem Mietausfallrisiko. Hauptursache für rückständige und ausbleibende Mietzahlungen durch die Mieterinnen und Mieter sind wachsende Verschuldung, Arbeitslosigkeit und familiäre Problemstellungen. Die Stadtteile und Wohnungssegmente, in denen der GAG-Konzern den Hauptteil seiner Wohnungen bewirtschaftet, sind davon besonders gekennzeichnet. Durch die enge Betreuung der Mieterinnen und Mieter vor Ort in den Kundencentern, durch das Sozialmanagement und durch die Abteilung Forderungsmanagement wird gewährleistet, dass problematische Mietverhältnisse schneller erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

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 Er-

GAG-Konzern

träge auf Grund von sich ändernden Rahmenbedingungen wird bereits in der Wirtschaftsplanung laufend berücksichtigt, ebenso der Abverkauf der Restanten und der Auslauf des Programms. Das Programm soll spätestens im Jahr 2023 enden.

Der Erfolg der neueren Geschäftsfelder des GAG-Konzerns Wärme-Contracting und Stromverkauf an Mieterinnen und Mieter ist eng an die Höhe der Energiekosten gebunden. Auf die momentan auftretenden Preissteigerungen der Energiekosten gilt es zeitnah zu reagieren.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,41 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 Reduzierung 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 wurden weitere Zinsswaps vertraglich abgeschlossen. Die Berechnungsnominale aller Zinsswaps sind vollständig mit parallel laufenden Liquiditätszusagen abgestimmt, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und Bewertungseinheiten gebildet wurden.

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

Auf die nachhaltigen Änderungen der Finanzmarktsituation hat sich der GAG-Konzern frühzeitig durch eine umfassende Verbreiterung der Kreditgeberbasis eingestellt. Aktuell stehen dem GAG-Konzern Finanzierungspartner mit umfangreichen und 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.

Auch der Finanzmarkt kann sich einem Einfluss durch den Klimawandel nicht entziehen. Zukünftig gilt es, die Entwicklung der diesbezüglichen Regulatorik zu beobachten. Auswirkungen auf Finanzierungen und Bewertungen eines Wohnungsunternehmens, beispielsweise anhand ökologischer Zielerreichung, bleiben abzuwarten.

Des Weiteren könnte die noch nicht final geklärte Umlagefähigkeit der CO₂-Kosten auf Mieterinnen und Mieter die Bewirtschaftungsergebnisse von Immobilien belasten. Dies könnte eine Senkung der Immobilienbewertungen und ggf. eine Impairment-Abschreibung zur Folge haben.

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die Eigenkapitalquote mit 25,67% (Vorjahr: 25,47%) und die Zinsdeckung mit 12,91% (Vorjahr: 13,73%) beobachtet. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre liegt trotz der zunächst noch weiterhin hohen Investitionstätigkeit die EK-Quote dauerhaft über 22%. 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.

GAG-Konzern

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, wie im Vorjahr, kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von 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 Zinsswapschäfte zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus geschlossenen Darlehensverträgen, welche am Bilanzstichtag mit insgesamt TEUR 94.225 valuierten bzw. mit TEUR 107.780 noch teils bis 2028 zur Auszahlung kommen. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko der variablen Zinsen ab. Die Bezugsbeträge der Zinsswaps bestimmen sich nach den Amortisationsplänen der abgesicherten Darlehen. Der Marktwert der Zinsswapschäfte wurde anhand allgemein anerkannter Bewertungsmodelle ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt TEUR -5.399.

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswapschäften und dem am 31. Dezember 2021 in Höhe von insgesamt TEUR 202.005 bestehenden bzw. den noch auszuzahlenden 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 ergeben, die sich nachteilig auf das Geschäft und die Planungssicherheit auswirken. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze bzw. -verordnungen, wie zum Beispiel die CO₂-Bepreisung, die Kostensituation stark belastet werden. Deshalb werden mögliche Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt.

Risiken auf Grund aktuell stark steigender Beschaffungspreise werden durch einen zentralen Einkauf mittels Standardisierung und durch langfristige Rahmenverträge gesteuert. Gleichwohl werden drohende Budgetüberschreitungen in Projekten sowie mögliche Entsorgungskosten für Schadstoffe in Beständen weiter überwacht.

Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Die Besetzung geplanter Stellen gestaltet sich zudem auf Grund der momentanen Situation auf dem Arbeitsmarkt als zunehmend schwierig. 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. Auch der reibungslose Ablauf des mobilen Arbeitens hat durch die Corona-Pandemie an Stellenwert gewonnen. 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 der GAG Immobilien AG auf Sonderprüfung stattgegeben. Gegenstand waren der Ankauf der Immobilienbestände in Köln-Chorweiler durch die GPE sowie der mit der Stadt Köln abgeschlossene Belegungsrechtsvertrag. Der

GAG-Konzern

Sonderprüfbericht liegt inzwischen vor. Sowohl der Erwerb der vormals zwangsverwalteten Wohnungen in Chorweiler als auch der mit der Stadt Köln abgeschlossene Belegungsrechtsvertrag sind keine nachteiligen Rechtsgeschäfte des GAG-Konzerns. Beide Vorgänge und die Bedingungen, die dazu geführt haben, sind insgesamt angemessen und halten einem Drittvergleich stand. Somit wird die Sonderprüfung nicht weiter als Risiko betrachtet.

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 9,36 Mio. (Vorjahr: EUR 7,07 Mio.).

3.3 Chancenbericht

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

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

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

Zusätzlich betreibt der GAG-Konzern eine ausgewogene Quartiersentwicklung durch eine kundenorientierte Bewirtschaftung und Belegungssteuerung, ein strukturiertes Sozialmanagement sowie die Koordinierung sämtlicher für die Mieterinnen und 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. Durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder wie dem Wärme-Contracting und dem Stromverkauf an Mieterinnen und Mieter erschließt sich der GAG-Konzern hierbei auch neue Ertragsquellen.

Eine weitere Chance ist eine sozialverantwortliche, marktgerechte Wohnungspolitik mit dem Fokus auf Zielgruppen wie zum Beispiel Studierende oder Senioren. Gerade die Abteilung Neuvermietung und das Sozialmanagement bieten durch zielgruppenspezifische Handlungsansätze die Möglichkeit, Fehlstellungen in den Quartieren zu verhindern, soziale Randgruppen zu integrieren und damit langfristige Bindungen der Mieterinnen und 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

GAG-Konzern

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.

Für die Vermietungstätigkeit besteht bedingt durch die Corona-Pandemie und die damit einhergehende Akzeptanz von digitalen Leistungen die Chance, die Prozesse weiter zu beschleunigen und kundenfreundlich zu gestalten.

3.4 Gesamtschätzung

In der Gesamtbewertung lassen sich wesentliche bestandsgefährdende Risiken für die Gesellschaften des GAG-Konzerns nicht feststellen.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken haben kumuliert insgesamt einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 16,35 Mio. (Vorjahr: EUR 15,29 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 Prognosebericht

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

GAG-Konzern

Für die Aufnahme langfristiger Kapitalmarktdarlehen in 2022 wurde je nach Zinssicherungszeitraum generell von einem Zinssatz zwischen 1,00% und 1,50% ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,50% pro Jahr geplant.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind für 2022 nicht geplant. Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres wird auf den Abschnitt 8.8 (Nachtragsbericht) des Anhangs zum Konzernabschluss verwiesen.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind Planwerte für das Jahr 2022. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie den Sollmieten regelmäßig mit relativ geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, ist insbesondere der Jahresüberschuss durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und den relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

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

Für 2022 sind ein Konzernergebnis von TEUR 20.896 und ein EBITDA von TEUR 137.903 geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von TEUR 387.460 und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 188.958 sowie einem Personalaufwand von TEUR 52.924. Die Abschreibungen sind mit TEUR 77.396 und das Finanzergebnis ist mit TEUR -34.126 geplant. Die Zinsdeckung wird bei 13,17% erwartet.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 259.964. 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 78.077 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon TEUR 11.240 für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 34.088.

Die Bilanzsumme steigt im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um TEUR 201.104 an. Die Eigenkapitalquote beträgt bei steigendem Eigenkapital 23,93%. Für die externe Finanzierung der Investitionen wurde eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und/oder der KfW sowie Darlehen zu Marktzinsen geplant.

Für Neubau sind Investitionen in Höhe von TEUR 181.676 und für Großmodernisierung von TEUR 74.540 geplant sowie des Weiteren die Fertigstellung von 590 neuen und 530 modernisierten Wohnungen. Daneben ist der erfolgswirksame Verkauf von 93 Wohnungen aus dem Anlagevermögen vorgesehen, womit Erlöse von TEUR 9.347 erwirtschaftet werden sollen. Der Wohnungsbestand ist für Ende 2022 mit 45.623 Einheiten geplant.

In 2022 soll eine Klimastrategie verabschiedet werden, die einen Pfad zur Reduktion der CO₂-Emissionen bis 2045 prognostiziert. Die wesentlichen Maßnahmen hierbei sind die Erhöhung der Anzahl der Großmodernisierungen, die bereits in der Planung verabschiedet wurde, die Anhebung der energetischen Standards bei Neubau und Großmodernisierung und der vermehrte Einsatz effizienterer Heizanlagen und regenerativer Energiequellen.

Köln, den 1. März 2022

Der Vorstand

Anne Keilholz

Kathrin Möller

GAG-Konzern

Konzernabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Eigenkapitalpiegel

Kapitalflussrechnung

Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

	2021 EUR	2020 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	359.149.765,62	350.218
aus Verkauf von Grundstücken	0,00	11.398
aus Betreuungstätigkeit	1.682.836,39	1.607
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.835.329,15	2.641
	363.667.931,16	365.864
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	7.179.532,47	-6.052
Andere aktivierte Eigenleistungen	379.038,75	16
Sonstige betriebliche Erträge	27.298.698,17	38.414
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-165.659.605,09	-156.908
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.852.264,66	-756
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-280.548,47	-611
	-168.792.418,22	-158.274
Rohergebnis	229.732.782,33	239.967
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-37.902.776,08	-35.522
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Aufwendungen für Altersversorgung EUR 7.012.869,66 (Vorjahr: TEUR 4.582)	-13.827.572,23	-10.982
	-51.730.348,31	-46.504
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-73.740.931,90	-74.562
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.958.789,24	-20.838
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB EUR 583.326,00 (Vorjahr: TEUR 583)		
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-37.022,13	-34
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.938,83	3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.898,25	7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-33.107.502,55	-34.460
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.684.772,41	-8.958
Ergebnis nach Steuern	40.487.252,87	54.622
Sonstige Steuern	367.794,16	280
Konzernjahresüberschuss	40.855.047,03	54.901
Nicht beherrschende Anteile am Konzernergebnis	-3.259.774,41	-4.963
Konzerngewinnvortrag	693.778,63	1.011
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen der Muttergesellschaft	-18.000.000,00	-24.000
Sonstige Veränderungen der anderen Gewinnrücklagen	-196.491,70	-173
Konzernbilanzgewinn	20.092.559,55	26.776

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	826.435,36	251
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.774.149.131,71	2.678.819
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	159.877.188,91	143.021
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.768.329,17	12.987
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	63.572,44	64
Technische Anlagen und Maschinen	15.425.211,23	14.269
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.534.500,00	4.054
Anlagen im Bau	171.838.659,08	182.577
Bauvorbereitungskosten	21.527.436,76	18.551
	3.156.184.029,30	3.054.341
Finanzanlagen		
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	708.054,33	745
Sonstige Ausleihungen	85.650,90	96
Andere Finanzanlagen	29.082,30	29
	822.787,53	870
	3.157.833.252,19	3.055.462
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.070.304,48	2.359
Bauvorbereitungskosten	0,00	592
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4.658.774,38	0
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	108.000,00	108
Unfertige Leistungen	94.549.012,46	90.147
Andere Vorräte	1.224.725,13	0
	101.610.816,45	93.207
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	1.348.645,08	1.569
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.733,46	47
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.023,88	1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.378.796,40	1.586
Sonstige Vermögensgegenstände	3.771.539,43	3.241
	6.507.738,25	6.444
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	117.304,43	117
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.481.760,18	21.929
	110.717.619,31	121.696
Rechnungsabgrenzungsposten	1.579.960,78	1.328
Bilanzsumme	3.270.130.832,28	3.178.486
Treuhandvermögen	34.686.148,16	33.524

Passiva	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Eigenkapital		
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	16.453.967,00	16.493
./. Eigene Anteile	-293.383,00	-314
	16.160.584,00	16.179
Kapitalrücklage	154.294.714,72	154.255
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	543.613.439,87	507.447
	567.398.738,19	531.232
Konzernbilanzgewinn	20.092.559,55	26.776
Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital	81.499.082,02	80.997
	839.445.678,48	809.440
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	39.459.548,08	40.542
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	45.980.877,00	43.291
Steuerrückstellungen	3.320.674,00	2.092
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.730.646,80	2.758
Sonstige Rückstellungen	13.828.184,45	14.814
	65.860.382,25	62.954
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.672.967.027,34	1.622.430
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	461.800.168,00	459.506
Erhaltene Anzahlungen	100.498.570,65	103.153
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.205.623,67	3.165
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.030.585,98	27.910
Sonstige Verbindlichkeiten	4.646.064,28	6.342
davon aus Steuern EUR 282.761,63 (Vorjahr: TEUR 250)		
	2.271.148.039,92	2.222.505
Rechnungsabgrenzungsposten	54.217.183,55	43.044
Bilanzsumme	3.270.130.832,28	3.178.486
Treuhandverbindlichkeiten	34.686.148,16	33.524

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2021

	Gezeichnetes Kapital EUR	Eigene Anteile EUR	Ausgegebenes Kapital EUR	Kapital- rücklage EUR	Gewinn- rücklagen EUR
Stand Jahresanfang 2020	16.518.499,00	-308.307,00	16.210.192,00	154.230.182,72	491.068.222,31
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Erwerb eigener Aktien		-30.888,00	-30.888,00		15.702,61
Einzug eigener Aktien	-25.012,00	25.012,00	0,00	25.012,00	-25.012,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen					40.000.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					173.336,88
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
Stand Jahresende 2020	16.493.487,00	-314.183,00	16.179.304,00	154.255.194,72	531.232.249,80
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Erwerb eigener Aktien		-18.720,00	-18.720,00		9.516,69
Einzug eigener Aktien	-39.520,00	39.520,00	0,00	39.520,00	-39.520,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen					36.000.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					196.491,70
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
Stand Jahresende 2021	16.453.967,00	-293.383,00	16.160.584,00	154.294.714,72	567.398.738,19

	Konzernbilanz- gewinn EUR	GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital EUR	Nicht beherr- schende Anteile am Eigenkapital EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2020	25.108.536,36	686.617.133,39	80.497.119,05	767.114.252,44
Dividendenauszahlung Vorjahr	-8.097.348,00	-8.097.348,00		-8.097.348,00
Erwerb eigener Aktien		-15.185,39		-15.185,39
Einzug eigener Aktien		0,00		0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-40.000.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	49.764.702,27	49.938.039,15	4.963.371,56	54.901.410,71
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			-4.463.379,00	-4.463.379,00
Stand Jahresende 2020	26.775.890,63	728.442.639,15	80.997.111,61	809.439.750,76
Dividendenauszahlung Vorjahr	-8.082.112,00	-8.082.112,00		-8.082.112,00
Erwerb eigener Aktien		-9.203,31		-9.203,31
Einzug eigener Aktien		0,00		0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-36.000.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	37.398.780,92	37.595.272,62	3.259.774,41	40.855.047,03
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			-2.757.804,00	-2.757.804,00
Stand Jahresende 2021	20.092.559,55	757.946.596,46	81.499.082,02	839.445.678,48

Kapitalflussrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

	2021 EUR	2020 TEUR
Konzernjahresüberschuss	40.855.047	54.901
+ Abschreibungen	73.740.932	74.562
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.676.780	-2.245
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.288.643	-2.180
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-10.041.845	5.123
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva	-5.437.853	-7.848
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13.952.107	-22.813
+ Zinsaufwendungen	33.107.503	34.460
- Zinserträge	-13.837	-10
+/- Sonstige Beteiligungsergebnisse	37.022	34
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	8.684.772	8.958
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-6.942.217	-7.272
I. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	120.425.552	135.670
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens	15.345.343	25.225
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	22.272	13
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-733.061	-110
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-176.681.390	-151.034
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-12.000	-22
+ Erhaltene Zinsen	2.939	3
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-162.055.897	-125.925
- Gezahlte Dividenden	-8.082.112	-8.097
- Ausgleichszahlung an nicht beherrschende Gesellschafter	-4.463.379	-3.853
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	167.107.297	314.234
+/- Zu- bzw. Abnahme anderer Finanzkredite	135.848.720	-17.244
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-236.016.337	-243.762
- Gezahlte Zinsen	-31.697.154	-32.981
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-513.437	-831
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	22.183.598	7.465
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)	-19.446.747	17.210
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	21.928.507	4.718
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.481.760	21.929

Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021

- 1 Allgemeine Angaben**
- 2 Konsolidierungskreis**
- 3 Konsolidierungsgrundsätze und -methoden**
- 4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Anlagevermögen
 - 4.3 Umlaufvermögen
 - 4.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
 - 4.5 Latente Steuern
 - 4.6 Treuhandvermögen
 - 4.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien
 - 4.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
 - 4.9 Rückstellungen
 - 4.10 Verbindlichkeiten
 - 4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
 - 4.12 Treuhandverbindlichkeiten
- 5 Erläuterungen zur Konzernbilanz**
 - 5.1 Anlagevermögen
 - 5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
 - 5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
 - 5.4 Wertpapiere
 - 5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
 - 5.6 Eigenkapital
 - 5.7 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital
 - 5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
 - 5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
 - 5.10 Sonstige Rückstellungen
 - 5.11 Verbindlichkeiten
 - 5.12 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
 - 5.13 Latente Steuern
 - 5.14 Haftungsverhältnisse
- 6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung**
 - 6.1 Andere aktivierte Eigenleistungen
 - 6.2 Sonstige betriebliche Erträge
 - 6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
 - 6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen
 - 6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
 - 6.6 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
 - 6.7 Sonstige Steuern
- 7 Angaben zur Kapitalflussrechnung**
- 8 Sonstige Angaben**
 - 8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte
 - 8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
 - 8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln
 - 8.4 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer
 - 8.5 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln
 - 8.6 Angaben zu Organbezügen
 - 8.7 Gesamthonorar des Abschlussprüfers
 - 8.8 Nachtragsbericht
 - 8.9 Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens
 - 8.10 Mitglieder des Aufsichtsrates
 - 8.11 Mitglieder des Vorstandes
 - 8.12 Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

GAG-Konzern

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

2 Konsolidierungskreis

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

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

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

3 Konsolidierungsgrundsätze und -methoden

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

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

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

GAG-Konzern

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

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

4.1 Allgemeines

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

4.2 Anlagevermögen

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear über eine Nutzungsdauer von drei oder fünf Jahren abgeschrieben.

Im Sachanlagevermögen liegt eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vor, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer kann der Zeitraum auf bis zu zehn Jahre ausgedehnt werden. Die Gebäude werden grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Hiervon abweichend wird der Wohnungsbestand in Chorweiler über eine Nutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Photovoltaikanlagen werden linear über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben, die der Außenanlagen werden linear über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren abgeschrieben.

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

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

4.3 Umlaufvermögen

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

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

Die anderen Vorräte betreffen zu Anschaffungskosten bewertete, entgeltlich erworbene Emissionsberechtigungen (CO₂-Zertifikate).

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

Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

4.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

4.5 Latente Steuern

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

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

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

4.6 Treuhandvermögen

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

4.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien

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

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

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988:

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

Abwicklung 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.

4.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

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

4.9 Rückstellungen

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

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

	31.12.2021 %	31.12.2020 %
Rechnungszins	1,87	2,30
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 2021 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 zehnjährigen und des siebenjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf TEUR 3.491.

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von TEUR 8.750 aus der Neubewertung erfolgte zum 1. Januar 2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31. Dezember 2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 583. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierenden Zuführungsbeträge werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 1.750.

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 des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden planmäßig fortgeführt. Eine Abzinsungsverpflichtung ergab sich hierbei nicht, da die Wohnungseigentümergeinschaften ggf. auch kurzfristig, innerhalb eines Jahres, per Beschluss über ihren Anspruch verfügen können.

GAG-Konzern

4.10 Verbindlichkeiten

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

Eine Rentenverpflichtung wird mit dem Barwert ausgewiesen.

4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen abgegrenzte Tilgungsnachlässe, die über die Dauer der Mietpreisbindung aufgelöst werden, sowie vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen.

4.12 Treuhandverbindlichkeiten

Die vermerkten Treuhandverbindlichkeiten umfassen Mietkautionen.

5 Erläuterungen zur Konzernbilanz

5.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2021 wird im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2021 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.020.677,74	733.060,63	0,00	0,00	7.753.738,37
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.764.458.496,11	43.200.182,68	6.921.456,07	119.952.509,65	3.920.689.732,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	171.502.716,70	12.761.670,43	0,00	8.324.058,05	192.588.445,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.992.186,26	5.202.775,88	0,00	-9.421.001,09	8.773.961,05
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	63.572,44	0,00	0,00	0,00	63.572,44
Technische Anlagen und Maschinen	22.186.059,41	843.190,43	29.066,61	1.867.556,20	24.867.739,43
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.123.379,11	1.622.792,21	324.586,47	2.588,00	12.424.172,85
Anlagen im Bau	182.694.875,38	102.445.527,43	0,00	113.271.377,64	171.869.025,17
Bauvorbereitungskosten	18.782.239,54	10.743.616,45	124.163,13	-7.454.333,17	21.947.359,69
	4.183.803.524,95	176.819.755,51	7.399.272,28	0,00	4.353.224.008,18
Finanzanlagen					
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	900.684,94	0,00	0,00	0,00	900.684,94
Sonstige Ausleihungen	95.922,50	12.000,00	22.271,60	0,00	85.650,90
Andere Finanzanlagen	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
	1.028.246,21	12.000,00	22.271,60	0,00	1.017.974,61
Anlagevermögen	4.191.852.448,90	177.564.816,14	7.421.543,88	0,00	4.361.995.721,16

Die Zugänge bei „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ enthalten aktivierte Zinsen i.H.v. EUR 354.639,83.

Die Zugänge bei „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ enthalten aktivierte Zinsen i.H.v. EUR 24.398,92.

GAG-Konzern

Abschreibungen kumuliert 01.01.2021 EUR	des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge EUR	Umb- chungen EUR	Zuschreibun- gen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2021 EUR	Buchwerte 31.12.2021 EUR	Buchwerte 31.12.2020 EUR
6.769.409,74	157.893,27	0,00	0,00	0,00	6.927.303,01	826.435,36	251.268,00
1.085.639.961,03	66.556.036,88	5.528.220,15	127.568,62	-391,52	1.146.540.600,66	2.774.149.131,71	2.678.818.535,08
28.481.559,16	4.237.960,93	0,00	-8.373,64	-109,82	32.711.256,27	159.877.188,91	143.021.157,54
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	8.768.329,17	12.986.554,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.572,44	63.572,44
7.917.449,41	1.412.462,75	29.066,61	142.184,28	501,63	9.442.528,20	15.425.211,23	14.268.610,00
7.069.763,11	1.144.307,99	324.586,47	188,22	0,00	7.889.672,85	4.534.500,00	4.053.616,00
117.516,65	0,00	0,00	-87.150,56	0,00	30.366,09	171.838.659,08	182.577.358,73
231.095,66	232.270,08	124.163,13	80.720,32	0,00	419.922,93	21.527.436,76	18.551.143,88
1.129.462.976,90	73.583.038,63	6.006.036,36	0,00	0,29	1.197.039.978,88	3.156.184.029,30	3.054.340.548,05
155.608,48	37.022,13	0,00	0,00	0,00	192.630,61	708.054,33	745.076,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.650,90	95.922,50
2.556,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,47	29.082,30	29.082,30
158.164,95	37.022,13	0,00	0,00	0,00	195.187,08	822.787,53	870.081,26
1.136.390.551,59	73.777.954,03	6.006.036,36	0,00	0,29	1.204.162.468,97	3.157.833.252,19	3.055.461.897,31

GAG-Konzern

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

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

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

5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden TEUR 94.549 (Vorjahr: TEUR 90.147) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 246). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5.4 Wertpapiere

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

5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB Geldbeschaffungskosten (Disagio) in Höhe von TEUR 1.357 (Vorjahr: TEUR 1.201) als Unterschiedsbetrag enthalten.

5.6 Eigenkapital

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

	31.12.2021
	Anzahl
	Stückaktien
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.093.967
Gezeichnetes Kapital	16.453.967
Eigene Anteile	-293.383
Ausgegebenes Kapital	16.160.584

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

Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 18.720 Stückaktien (= 0,11% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 9.203,31 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 154.129 Aktien (= 0,94% des Grundkapitals).

GAG-Konzern

Die eigenen Anteile veränderten sich im Geschäftsjahr durch den Zugang frei gewordener Aktien in Höhe von EUR 18.720,00 und den Abgang durch Einzug eigener Aktien in Höhe von EUR 39.520,00 auf EUR 293.383,00 (= 293.383 Stückaktien bzw. 1,78% des Grundkapitals).

Die GAG hat im Geschäftsjahr einen Beschluss der Hauptversammlung vom 30. September 2021 dahingehend umgesetzt, dass mit Eintragung ins Handelsregister am 20. Dezember 2021 39.520 Stückaktien Buchstabe A eingezogen worden sind. Hierbei erfolgte eine Minderung des Grundkapitals von EUR 16.493.487,00 auf EUR 16.453.967,00. Die Grundkapitalherabsetzung wurde im Rahmen einer vereinfachten Kapitalherabsetzung durchgeführt. Nach § 237 Abs. 3 Nr. 2 AktG erfolgte nach Einziehung die Ausbuchung des Erwerbspreises zu Lasten anderer Gewinnrücklagen. Aus Gründen des Gläubigerschutzes wurde anschließend gemäß § 237 Abs. 5 AktG in die Kapitalrücklage ein Betrag eingestellt, der dem auf die eingezogenen Aktien entfallenden Teil des Grundkapitals (EUR 39.520,00) entspricht. Die zur Kapitalherabsetzung benötigten Stücke wurden aus dem Bestand an eigenen Anteilen entnommen.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	01.01.2021 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2021 EUR
Kapitalrücklage	154.255.194,72	0,00	39.520,00	154.294.714,72
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	507.446.951,48	39.520,00	36.206.008,39	543.613.439,87
	531.232.249,80	39.520,00	36.206.008,39	567.398.738,19
	685.487.444,52	39.520,00	36.245.528,39	721.693.452,91

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 30.09.2021 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	18.000.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2021 (aus Jahresüberschuss laufendes Jahr)	18.000.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	9.516,69
Konsolidierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres	196.491,70
	36.206.008,39

5.7 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

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

5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung resultiert aus der Erstkonsolidierung der MGAG zum 31. Dezember 2013 nach der Neubewertungsmethode. Er setzt sich zum Bilanzstichtag zusammen aus TEUR 48.149 (Buchwert der aufgedeckten stillen Reserven bei den Immobilien der MGAG) abzüglich TEUR 7.607 der darauf entfallenden latenten Steuern. Soweit der Unterschiedsbetrag auf die Gebäude entfällt, wird er ab 2014 gemäß DRS 4.40 f. erfolgswirksam entsprechend der Restnutzungsdauer der Gebäude über rund 40 Jahre linear aufgelöst. Der Auflösungsbetrag wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst. Im Geschäftsjahr entwickelte sich der Unterschiedsbetrag wie folgt:

Bruttobetrag		Abgänge	Bruttobetrag 31.12.2021	Erfolgswirk- same Verrechnungen 01.01.2021	Auflösungen des Geschäfts- jahres		Erfolgswirksame Verrechnungen 31.12.2021	Buchwert	
01.01.2021	EUR				EUR	EUR		EUR	EUR
48.417.131,23	0,00		48.417.131,23	7.874.883,98	1.082.699,17	0,00	8.957.583,15	39.459.548,08	40.542.247,25

5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2021 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2021 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	34.434.865,00	4.381.006,78	1.829.968,78	0,00	36.985.903,00
Pensionsrückstellungen für Vorstand	8.620.797,00	979.365,00	641.016,00	0,00	8.959.146,00
Pensionsrückstellungen für Teilzeitkräfte	234.910,00	9.840,00	0,00	208.922,00	35.828,00
	43.290.572,00	5.370.211,78	2.470.984,78	208.922,00	45.980.877,00

Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 1.021 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 583 als Aufwand nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB.

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

5.10 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Ausstehende Rechnungen	4.448.975,61	4.958
Personal	3.918.860,00	3.669
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	864.799,64	780
Bauträgergeschäft	843.404,29	840
Sanierungsverpflichtung Programm „Mieter werden Eigentümer“	1.017.600,00	1.062
Übrige	2.734.544,91	3.504
	13.828.184,45	14.814

GAG-Konzern

5.11 Verbindlichkeiten

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

	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.672.967.027,34 (1.622.430.052,58)	215.468.739,83 (102.022.992,15)	1.457.498.287,51 (1.520.407.060,43)	1.141.113.105,62 (1.177.350.008,52)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	461.800.168,00 (459.505.558,99)	17.908.262,56 (25.614.866,29)	443.891.905,44 (433.890.692,70)	369.676.426,78 (357.437.601,03)
Erhaltene Anzahlungen	100.498.570,65 (103.152.641,98)	100.498.570,65 (103.152.641,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.205.623,67 (3.164.666,68)	3.205.623,67 (3.164.666,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.030.585,98 (27.909.746,08)	28.030.585,98 (27.909.746,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.646.064,28 (6.342.151,17)	3.281.111,24 (4.924.134,13)	1.364.953,04 (1.418.017,04)	752.877,20 (805.941,20)
	2.271.148.039,92 (2.222.504.817,48)	368.392.893,93 (266.789.047,31)	1.902.755.145,99 (1.955.715.770,17)	1.511.542.409,60 (1.535.593.550,75)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 1.143.281 (Vorjahr: TEUR 1.161.514) durch Grundpfandrechte gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 390.286 (Vorjahr: TEUR 386.675) durch Grundpfandrechte gesichert.

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

5.12 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind abgegrenzte Tilgungsnachlässe der NRW.BANK, die über die Laufzeit der Mietpreisbindung planmäßig aufgelöst werden, sowie vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen, enthalten.

5.13 Latente Steuern

Im Konzern sind im Geschäftsjahr 2021 temporäre Differenzen vorhanden, die zu aktiven bzw. passiven latenten Steuern in folgenden Positionen führen:

Aktive Latenzen	31.12.2021 EUR
Anlagevermögen	83.701.889,34
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.701.583,81
Rückstellung für Bauinstandhaltung	884.729,56
Sonstige Rückstellungen	189.829,04
Verbindlichkeiten	53.530,56
	<u>91.531.562,31</u>

Passive Latenzen	31.12.2021 EUR
Anlagevermögen	35.761.139,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18.213,98
Sonderposten mit Rücklagenanteil	45.489.569,19
	<u>81.268.922,92</u>

Saldiert besteht ein Aktivüberhang in Höhe von TEUR 10.263. Im Konzernabschluss werden keine latenten Steuern angesetzt (siehe hierzu die weiteren Erläuterungen unter Textziffer 4.5).

5.14 Haftungsverhältnisse

Die GAG, die Grubo und die GPE haben zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen oder Erschließungsverträgen bei Grundstücksangeboten gegenüber der Stadt Köln Avalkredite über insgesamt TEUR 10.347 (Vorjahr: TEUR 8.601) aufgenommen. Die GAG und die Grubo haben für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 10.749 (Vorjahr: TEUR 1.559) aufgenommen. Erfahrungsbedingt ist mit Leistungsstörungen und daraus folgenden Inanspruchnahmen nicht zu rechnen.

6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

6.1 Andere aktivierte Eigenleistungen

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

6.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2021 EUR	2020 TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13.953.550,12	23.410
Erträge aus Versicherungserstattungen	8.845.360,99	7.462
Erträge aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	1.082.699,17	1.354
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	564.928,04	1.824

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 140 Wohn- und Gewerbeeinheiten des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Erträge in Höhe von TEUR 13.705 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten in Höhe von TEUR 134 gegenüber.

Weiterhin fallen im Geschäftsjahr TEUR 1.083 (Vorjahr: TEUR 1.354) Erträge aus der Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung an.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: TEUR 1.618). Im Wesentlichen setzen sich diese aus Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 128 sowie Erträgen aus dem Zahlungseingang auf wertberichtigte Forderungen in Höhe von TEUR 124 zusammen.

6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von TEUR 621 (Vorjahr: TEUR 3.840) enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Restbuchwerte von Abrissobjekten und Bauvorbereitungskosten.

6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 EUR	2020 TEUR
Sonstige Dienstleistungen (Beratung, EDV)	10.107.486,90	7.527
Verwaltungsaufwendungen	4.586.910,00	3.922
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	3.270.764,08	3.736
Vertriebsaufwendungen	1.410.925,31	1.895
Miet- und Leasingaufwendungen	865.429,81	878
Übrige betriebliche Aufwendungen	1.717.273,14	2.880
	21.958.789,24	20.838

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 151).

GAG-Konzern

6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.145 (Vorjahr: TEUR 1.341) enthalten.

6.6 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand betrifft mit TEUR 5.147 Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. mit TEUR 3.198 Gewerbeertragsteuer für das laufende Geschäftsjahr sowie mit TEUR 340 Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer früherer Jahre.

6.7 Sonstige Steuern

In den sonstigen Steuern sind TEUR 305 Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre enthalten.

7 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

8 Sonstige Angaben

8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Der GAG-Konzern hat das günstige Zinsniveau für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben für Forward-Zinssicherungen genutzt (klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen oder als Zinsswapvariante mit vollständig gleichlaufender Darlehensvereinbarung). Zum 31. Dezember 2021 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen auf TEUR 271.617.

Darüber hinaus wurde in 2018 ein Darlehenskontingent abgeschlossen, welches von der GAG oder der Grubo in Höhe von TEUR 50.000 bis 2022 genutzt wird.

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

8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich bis zur Fertigstellung vertragliche Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 209.119 (Vorjahr: TEUR 174.740). Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und/oder noch aufzunehmende langfristige Kredite und den operativen Cashflow gedeckt.

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

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

	TEUR
fällig innerhalb eines Jahres (2022)	719
fällig zwischen 1 und 5 Jahren (2023–2026)	1.451
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2027)	592
	2.762

8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

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

8.4 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	2021 Anzahl	2020 Anzahl
Kaufmännische und technische Angestellte	494	465
Gewerbliche Arbeitnehmer	103	103
	597	568

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 85 (Vorjahr: 83) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 15 (Vorjahr: 18) Auszubildende beschäftigt.

8.5 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die mitarbeiterbeschäftigenden Konzerngesellschaften sind Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird hierauf ein Zusatzbetrag in Höhe von 3,2% erhoben. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 27.803 (Vorjahr: TEUR 27.146). Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden. Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

8.6 Angaben zu Organbezügen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	2021 EUR	2020 EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	752.507,11	717.024,26
Gesamtbezüge von Mitgliedern früherer Geschäftsführungsorgane und ihrer Hinterbliebenen	687.213,98	686.242,78
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	111.870,00	121.265,83

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes:

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

	Uwe Eichner	Ingo Frömbling	Anne Keilholz	Kathrin Möller	Summe
	Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2020	Vorstandsmitglied bis 30.06.2021	Vorstandsmitglied ab 01.07.2021	Vorstandsmitglied	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Fixes Jahresgehalt	0,00	163.375,00**	126.499,98	265.564,74	555.439,72
Sonstige Nebenleistungen (geldwerter Vorteil u. a.)	0,00	6.375,00	7.037,78	15.688,61	29.101,39
Summe fixe Anteile	0,00	169.750,00	133.537,76	281.253,35	584.541,11
Tantiemen	82.209,00	36.205,00***	0,00	69.808,00	188.222,00
Kürzung auf Grund der Anrechnung von Neben- tätigkeiten*	0,00	0,00	0,00	-20.256,00	-20.256,00
Gesamtvergütung	82.209,00	205.955,00	133.537,76	330.805,35	752.507,11

* Gemäß Vorstandsvertrag (ohne Umsatzsteuer und nach Abzug von EUR 15.000,00 Eigenbehalt). Berücksichtigt wurden Vergütungen aus Nebentätigkeiten für Frau Möller in Höhe von EUR 35.256,00.

** Gemäß Vorstandsvertrag erhielt Herr Frömbling zusätzlich eine Abfindung i.H.v. EUR 163.375,00.

*** Bezieht sich auf die Tantieme aus der Tätigkeit als Prokurist.

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.

GAG-Konzern

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

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

Die Vorstandsmitglieder erhalten einen festen jährlichen Zuschuss zum Aufbau einer Altersversorgung. Alternativ dazu können die Vorstandsmitglieder eine Versorgungsmöglichkeit in Form des Durchführungsweges durch eine rückgedeckte Unterstützungskasse in Anspruch nehmen.

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

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

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

Die für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen gewährten Vergütungen betreffen mit TEUR 641 feste Jahresbezüge und mit TEUR 46 sonstige Bestandteile. Darüber hinaus sind Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 9.459 (Vorjahr: TEUR 9.161) gebildet.

GAG-Konzern

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:

		2021	2020
		EUR	EUR
Mike Homann	Vorsitzender seit dem 30.09.2021	4.908,75	0,00
Jochen Ott	Vorsitzender bis zum 30.09.2021	9.817,50	17.207,50
Sabine Pakulat	1. stellv. Vorsitzende	9.375,00	11.155,00
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	9.250,00	10.750,00
Sylke Born	seit dem 30.09.2021	1.875,00	0,00
Dr. Eva Bürgermeister	bis zum 30.09.2021	4.500,00	6.250,00
Michael Frenzel	seit dem 30.09.2021 (bis zum 10.12.2020)	2.528,75	7.735,00
Ursula Gärtner	bis zum 30.09.2021	5.250,00	7.000,00
Markus Greitemann		5.000,00	5.250,00
Marion Heuser		4.000,00	208,33
Niklas Kienitz		10.115,00	10.710,00
Harald Knopp		6.000,00	6.250,00
Karina Köbnik		6.500,00	6.750,00
Antonio Mossuto	bis zum 30.09.2021	4.750,00	6.250,00
Dr. Franz-Georg Rips	bis zum 30.09.2021	5.750,00	8.500,00
Andreas Schubring		6.000,00	5.750,00
Christine Seiger	seit dem 30.09.2021	2.375,00	0,00
Ira Sommer	seit dem 30.09.2021	2.125,00	0,00
Michael Weisenstein		6.000,00	6.250,00
Thomas Welter		5.750,00	5.250,00
		111.870,00	121.265,83

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.

8.7 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 berechnete Gesamthonorar setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	EUR	TEUR
Honorar für		
die Abschlussprüfungsleistungen	325.210,08	307
andere Bestätigungsleistungen	17.647,06	17
sonstige Leistungen	7.499,00	10
	350.356,14	334

GAG-Konzern

8.8 Nachtragsbericht

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

8.9 Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens

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

	2021 EUR	2020 TEUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.078.758,00	8.089
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	11.000.000,00	18.000
Gewinnvortrag	663.619,29	337
Bilanzgewinn	19.742.377,29	26.426

8.10 Mitglieder des Aufsichtsrates

Mike Homann seit dem 30.09.2021
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Rechtsanwalt
Geschäftsführer SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln

Jochen Ott bis zum 30.09.2021
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mitglied des Landtages NRW

Sabine Pakulat
1. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates
Geschäftsführerin culture-images GmbH

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

Sylke Born seit dem 30.09.2021
Sozialarbeiterin im Quartier, Sozialmanagement GAG Immobilien AG

Dr. Eva Bürgermeister bis zum 30.09.2021
Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum

Michael Frenzel seit dem 30.09.2021
Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH

Ursula Gärtner bis zum 30.09.2021
Rentnerin

GAG-Konzern

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

Marion Heuser
Hausfrau

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

Harald Knopp
Bauingenieur/Projektleiter Instandhaltung bei der GAG Immobilien AG

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

Antonio Mossuto bis zum 30.09.2021
Projektleiter TGA, Instandhaltung bei der GAG Immobilien AG

Dr. Franz-Georg Rips bis zum 30.09.2021
Selbstständiger Rechtsanwalt

Andreas Schubring
Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

Christine Seiger seit dem 30.09.2021
Marketingassistentin, Verlag Dr. Otto Schmidt KG

Ira Sommer seit dem 30.09.2021
Selbstständige Rechtsanwältin

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

Thomas Welter
Immobilienunternehmer, Welter-Schott GbR

8.11 Mitglieder des Vorstandes

Ingo Frömbling bis zum 30.06.2021
Dipl.-Ökonom

Anne Keilholz seit dem 01.07.2021
Dipl.-Kauffrau (FH)

Kathrin Möller
Dipl.-Ingenieurin
Architektin

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

Der GAG Immobilien AG sind mit Schreiben vom 31. März 2004, 11. Oktober 2004, 29. August 2008, 18. Dezember 2009, 12. Januar 2010, 03. Februar 2010, 05. Februar 2010, 05. Februar 2010, 10. Februar 2010, 10. Februar 2010, 12. Februar 2010, 18. Februar 2010, 02. März 2010, 02. März 2010, 09. März 2010 sowie mit einer Korrektur vom 02. März 2010 und Veröffentlichung vom 1. September 2011, 30. November 2011 und Schreiben vom 20. Dezember 2011, 20. Dezember 2011 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.

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

GAG-Konzern

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

GAG-Konzern

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

GAG-Konzern

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

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

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

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

Köln, den 1. März 2022

Der Vorstand

Anne Keilholz

Kathrin Möller

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GAG Immobilien AG, Köln

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GAG Immobilien AG, Köln, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

GAG-Konzern

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

GAG-Konzern

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

Düsseldorf, 1. März 2022

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 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, die Entwicklungen und die unternehmerischen und wirtschaftlichen Auswirkungen und Maßnahmen in Bezug auf die Corona-Pandemie waren Bestandteil der Berichte des Vorstandes an den Aufsichtsrat. Zudem waren die Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden und dessen Stellvertreterinnen und die Zusammensetzung der Ausschüsse Thema. Ausführlich wurde sich außerdem mit dem Projekt Klima 2050 auseinandergesetzt und die Auswahl des neuen Abschlussprüfers vorbereitet. Zustimmungspflichtige 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 Frau Heuser und 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 ausführlich die für die Aufsichtsratssitzungen vorbereiteten Beschlüsse.

Jahres- und Konzernabschluss 2021

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2021 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2021 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Regelungen des HGB und des AktG 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 vorlägen. Insbesondere

GAG-Konzern

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 nebst Ausführungen des Abschlussprüfers zur Kenntnis genommen und eigenständig geprüft. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt.

Den Lageberichten für die 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 Schlussfolgerung des Vorstands und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Zum 01.01.2021 hat Herr Ingo Frömbling seine Tätigkeit als Vorstand aufgenommen und mit Wirkung zum 30.06.2021 beendet. Frau Anne Keilholz hat zum 01.07.2021 ihre Tätigkeit als Vorständin aufgenommen.

Im März 2021 wurden die Arbeitnehmervertreter:Innen im Aufsichtsrat neu gewählt. Hierbei wurden Frau Martina Richter, Frau Karina Köbnik, Herr Andreas Schubring und Herr Harald Knopp erneut bestimmt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Frau Sylke Born, die auf Herrn Antonio Mossuto folgt. Frau Born hat ihre Tätigkeit mit Ablauf der Hauptversammlung am 30.09.2021 aufgenommen.

In der Hauptversammlung am 30.09.2021 wurden Herr Michael Frenzel, Herr Mike Homann, Frau Sabine Pakulat, Frau Christine Seiger, Frau Ira Sommer; Herr Michael Weisenstein und Herr Thomas Welter von der Stadt Köln gem. § 11 Abs. 1 der Satzung der GAG Immobilien AG in Verbindung mit §101 AktG von der Hauptversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Michael Frenzel, Herr Mike Homann, Frau Christine Seiger und Frau Ira Sommer folgten dabei auf Frau Dr. Eva Bürgermeister, Frau Ursula Gärtner, Herrn Jochen Ott und Herrn Dr. Franz-Georg Rips. Anlass für die Neuwahl war ein sog. Tagesordnungsergänzungsverlangen der Stadt Köln vom 03.09.2022. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung im Anschluss an die Hauptversammlung am 30.09.2021 wurde Herr Mike Homann zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Zu der ersten stellvertretenden Vorsitzenden wurde Frau Sabine Pakulat und zu der zweiten stellvertretenden Vorsitzenden Frau Martina Richter gewählt.

Das Thema Diversity ist bei der GAG von großer Bedeutung. Bis zum 30.09.2021 waren 40 % der Aufsichtsratsmitglieder Frauen und seit dem 30.09.2021 sogar mehr als 40 %. Im Vorstand waren es bis zum 30.06.2021 50 % und ab dem 01.07.2021 100%.

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 31. März 2022

Mike Homann (Aufsichtsratsvorsitzender)