

# **GAG-Konzern**

**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020**

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

## Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020

- 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 44.900 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 Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubauprogrammen passt das Unternehmen seinen Wohnungsbestand permanent dem aktuellen Standard an, um die erreichte Position auf dem Kölner Wohnungsmarkt weiter zu festigen. Neben hohen Anforderungen an die Bauqualität gehört dazu auch der Einsatz ökologisch nachhaltiger Techniken, die zur Energieeinsparung und zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung beitragen. Ein 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 2020 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 Bauträgersgeschäft wird über die GAG abgewickelt. Die in 2003 gegründete GAG SG bietet neben der Immobilienverwaltung auch sonstige Dienstleistungen an.

Der Vorstand der GAG besteht aus zwei Mitgliedern, die gleichzeitig auch die Geschäftsleitung aller weiteren Gesellschaften des GAG-Konzerns mit Ausnahme der GAG SG und 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 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 2019 vollständig vorliegt.

Im Jahr 2019 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 293.000 Wohnungen. Dies waren knapp 2% mehr Fertigstellungen als in 2018 (rund 287.400). Mit 146.000 fertig gestellten Mietwohnungen machen diese genau die Hälfte der neu gebauten Wohnungen aus.

Die Bestandsmieten stiegen 2019 im Bundesgebiet um 1,4%. Die prozentuale Mietsteigerung ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte zurückgegangen. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind deutschlandweit im Mittel um 4,2% auf durchschnittlich EUR 8,76 je m<sup>2</sup> gestiegen. Der Anstieg verlief in 2019 nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren.

Der Wohnungsmarkt in den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen bleibt angespannt. Deutsche Großstädte verzeichnen einen weiterhin spürbaren Einwohnerzuwachs, der primär auf die Außenwanderung 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 generell und den GAG-Konzern im Besonderen, derzeit noch in einem geringen Rahmen in Bezug auf die Ertragslage. Insbesondere bei den gewerblichen Mietverhältnissen sind in den kommenden Monaten und Jahren in den unterschiedlichen Teilsegmenten Auswirkungen zu erwarten.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger die größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Seit 2000 sind die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 72% gestiegen.

#### 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl ist auch im Jahr 2019 weiter angewachsen. Die Bevölkerung stieg um 1.835 auf 1.091.819 Personen. Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen lag im Jahr 2019 bei 1.549 Personen. Der Geburtenüberschuss trägt für das Jahr 2019 wesentlich zum Bevölkerungswachstum bei.

Die Zahl der Zuzüge nach Köln ist im Vergleich zu 2018 um fast 3.000 Personen gesunken. Durch Berücksichtigung der Fortzüge, welche leicht stiegen, ergibt sich für 2019 jedoch ein Wanderungsgewinn von 214. Der Druck am Kölner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin bestehen, insbesondere in Anbetracht der Bevölkerungsprognose. So beziffert die Prognose der Stadt Köln die Bevölkerung im Jahr 2040 auf 1,146 Mio. Einwohner. Dies entspricht einem Bevölkerungsanstieg von rund 6% in den kommenden zwei Jahrzehnten.

Mit 2.175 Wohnungen lag die Zahl der Fertigstellungen in 2019 unter dem Niveau von 2018 (3.923 Wohnungen). Hiervon kamen 812 Wohnungen aus dem geförderten Wohnungsbau (2018: 593 Wohnungen). Dies entspricht einer Steigerung von 37%. Weitere 7.236 Wohnungen waren genehmigt und 4.526 davon befanden sich im Bau. Die Anzahl der in 2019 neu erteilten Baugenehmigungen war mit 2.715 Wohnungen rückläufig (2018: 3.047 Wohnungen).

Der geförderte Mietwohnungsbestand ist in 2019 um 261 auf 38.362 Wohnungen gesunken (2018: 38.623). Der Anteil am gesamten Kölner Wohnungsbestand ist damit von 6,9% auf 6,8% minimal gefallen.

Die Kölner Angebotsmieten für Neubauwohnungen im Erstbezug blieben mit durchschnittlich EUR 15 je m<sup>2</sup> auf Vorjahresniveau. Bei der Wiedervermietung in mittelguten Wohnlagen liegen die Angebotsmieten bei EUR 11 je m<sup>2</sup>, ein Anstieg von knapp 2% im Vorjahresvergleich.

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau stiegen linksrheinisch von 2018 auf 2019 um rund 4% und rechtsrheinisch um rund 15% an. Die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind im gleichen Zeitraum um 14% angestiegen. Bei der Betrachtung des Zeitraums von 2014 bis 2019 konnte eine Steigerung des mittleren Kaufpreises von Eigentumswohnungen von insgesamt 48% festgestellt werden.

# GAG-Konzern

Aufgrund des Einwohnerzuwachses wird die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt 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 2020 folgenden Immobilienbestand:

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbefläche
konzerneigener Bestand	44.934	2.967 T m <sup>2</sup>	152 T m <sup>2</sup>
fremdverwalteter Bestand	5.954	416 T m <sup>2</sup>	24 T m <sup>2</sup>
	<b>50.888</b>	<b>3.383 T m<sup>2</sup></b>	<b>176 T m<sup>2</sup></b>

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

Geplant wurde ein konzerneigener Bestand von 45.148 Wohnungen. Die Planunterschreitung resultierte hauptsächlich aus höher geplanten Zugängen aus Neubau- und Ankaufmaßnahmen.

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 263.414 (Vorjahr: TEUR 257.141). Diese Steigerung ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen, den Mietanpassungen im Wohnungsbestand an den Mietspiegel sowie Fluktuation. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete hatten die Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen. Geplant waren TEUR 263.569.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg um 1,9% und betrug EUR 7,08 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 6,95 je m<sup>2</sup>).

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 13.087 (Vorjahr: TEUR 13.502) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

	2020 (TEUR)	Quote	2019 (TEUR)	Quote	Veränderung Δ %
<b>Sollmieten</b>	<b>263.414</b>	<b>100%</b>	<b>257.141</b>	<b>100%</b>	<b>2,44%</b>
<b>Erlösschmälerungen</b>	<b>-13.087</b>	<b>4,97%</b>	<b>-13.502</b>	<b>5,25%</b>	<b>3,07%</b>
Erlösschmälerungen Leerstand (ohne Umlagen)	-7.529	2,86%	-8.240	3,20%	8,63%
Erlösschmälerungen Mietnachlass	-2.682	1,02%	-2.399	0,93%	-11,79%
Erlösschmälerungen Wohnungsabschlag	-2.877	1,09%	-2.863	1,11%	-0,49%
<b>Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	<b>250.327</b>		<b>243.639</b>		<b>2,74%</b>

Geplant waren TEUR 250.477 Umsatzerlöse aus Vermietung.

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.

## GAG-Konzern

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

Wohnungsleerstand	2020		2019		Veränderung Δ %
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote	
wegen Baumaßnahmen	1.109	2,47%	890	1,99%	24,61%
wegen Verkauf	5	0,01%	14	0,03%	-64,29%
nachfragebedingt	264	0,59%	155	0,35%	70,32%
aus sonstigen Gründen	216	0,48%	222	0,50%	-2,70%
	<b>1.594</b>	<b>3,55%</b>	<b>1.281</b>	<b>2,86%</b>	<b>24,43%</b>

Von den 264 Wohnungen (Vorjahr: 155), die nachfragebedingt zum 31. Dezember 2020 leer standen, konnten im Geschäftsjahr für 133 Wohnungen (Vorjahr: 72 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass effektiv 131 Wohnungen (Vorjahr: 83 Wohnungen) mit einer Quote von 0,29% (Vorjahr: 0,19%) für die Vermietung zur Verfügung standen.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 11.115 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7.783 m<sup>2</sup>) leer (Leerstandsquote: 7,32%, Vorjahr: 5,29%), davon standen 6.668 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 3.571 m<sup>2</sup>) vermietungsfähig leer (Leerstandsquote: 4,39%, Vorjahr: 2,43%). Weitere 2.438 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2.136 m<sup>2</sup>) standen wegen Baumaßnahmen leer. Weitere 2.008 m<sup>2</sup> standen wegen Verkauf oder aus sonstigen Gründen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2020 betrug 6,26% (Vorjahr: 5,71%).

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 53.219 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 17 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Die Planung sah Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 52.594 vor.

### Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen:

	2020 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR
Instandhaltungsaufwand ohne Großmodernisierung	53.219	51.935	56.356	49.996
Großmodernisierungsaufwand	5.540	6.136	5.710	5.760
Investitionen (ohne Finanzanlagen)	156.031	152.044	209.565	222.667
	<b>214.790</b>	<b>210.115</b>	<b>271.631</b>	<b>278.422</b>

Die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden 271 Wohnungen und 86 m<sup>2</sup> Gewerbefläche fertig gestellt. Weitere 797 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 2.941 m<sup>2</sup> befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres in der Modernisierungsdurchführung. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierung betrug im Geschäftsjahr TEUR 25.663 (Vorjahr: TEUR 21.401) und der Aufwand aus Großmodernisierung betrug TEUR 5.540 (Vorjahr: TEUR 6.136). Geplant waren 195 Wohnungsfertigstellungen, Investitionen von TEUR 42.643 und ein Großmodernisierungsaufwand von TEUR 11.518. Die Planunterschreitung resultiert 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:

	2020	2019	2018	2017
Modernisierung	271	229	351	424
Neubau	580	575	838	535

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 580 Wohnungen und 5.600 m<sup>2</sup> Gewerbefläche fertig gestellt. Weitere 1.320 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 2.935 m<sup>2</sup> befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres im Bau. Es wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 127.319 (Vorjahr: TEUR 125.851) getätigt. Die Planung sah 659 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von TEUR 156.714 vor. Die Abweichung ergab sich hauptsächlich auf Grund von Bauzeitverzögerungen. Teilweise werden die Bauvorhaben auf Grundstücken des GAG-Konzerns errichtet, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz abgerissen wurde.

Es wurden keine Ankäufe vermieteter Objekte getätigt. Geplant war ein Ankaufprojekt mit 50 Wohnungen und Investitionen in Höhe von TEUR 12.046.

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 20 Jahren.

Neben den Investitionen in Immobilien wurden im Geschäftsjahr sonstige Investitionen in Höhe von TEUR 3.032 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 326 Wohneinheiten mit einer Fläche von 21.586 m<sup>2</sup> erfolgswirksam verkauft. Davon wurden 80 Wohneinheiten mit einer Fläche von 4.759 m<sup>2</sup> konzernintern verkauft. Im Vorjahr waren es konzernexterne 239 Wohneinheiten und 17.509 m<sup>2</sup>. Hieraus und aus einigen kleineren Gewerbe-, Stellplatz- und Grundstücksverkäufen resultierten Verkaufserlöse von TEUR 37.396 (Vorjahr: TEUR 32.936). Die Planung sah für das Geschäftsjahr erfolgswirksame Verkäufe von 211 Wohneinheiten und Verkaufserlöse von TEUR 32.110 vor. Der Anstieg resultierte aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ und den ungeplanten konzerninternen Verkäufen.

#### Erfolgswirksame Kaufverträge aus Immobilienverkäufen:

	2020	2019	2018
Anzahl Wohneinheiten	326	239	117
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	21.586	17.509	8.434
Erlöse gesamt (TEUR)	37.396	32.936	19.211



# GAG-Konzern

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

	2020 IST (TEUR)	2019 IST (TEUR)	ISTΔVJ %	2020 PLAN (TEUR)	ISTΔPLAN %	2021 PLAN (TEUR)
Umsatzerlöse	365.864	347.692	5	368.113	-1	360.098
Bestandsveränderungen	-6.052	5.132	-218	924	-755	8.583
Andere aktivierte Eigenleistungen	16	99	-84	203	-92	285
Sonstige betriebliche Erträge	38.414	39.206	-2	27.872	38	23.910
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-158.274	-162.110	2	-172.497	8	-174.085
Personalaufwand	-46.504	-45.341	-3	-47.798	3	-51.030
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.838	-19.723	-6	-20.934	0	-22.148
<b>EBITDA</b>	<b>172.625</b>	<b>164.956</b>	<b>5</b>	<b>155.883</b>	<b>11</b>	<b>145.614</b>
Abschreibungen	-74.562	-70.444	-6	-71.202	-5	-74.257
<b>EBIT</b>	<b>98.064</b>	<b>94.512</b>	<b>4</b>	<b>84.680</b>	<b>16</b>	<b>71.356</b>
<b>Finanzergebnis</b>						
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-34	-36	6	-36	4	-36
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	3	3	-1	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7	496	-99	2	193	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-34.460	-35.286	2	-35.396	3	-34.592
	<b>-34.484</b>	<b>-34.824</b>	<b>1</b>	<b>-35.429</b>	<b>3</b>	<b>-34.628</b>
<b>EBT</b>	<b>63.580</b>	<b>59.688</b>	<b>7</b>	<b>49.251</b>	<b>29</b>	<b>36.728</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.958	-7.090	-26	-5.473	-64	-4.897
Sonstige Steuern	280	419	-33	272	3	50
<b>Konzernergebnis</b>	<b>54.901</b>	<b>53.017</b>	<b>4</b>	<b>44.050</b>	<b>25</b>	<b>31.882</b>

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

Die **Umsatzerlöse** stiegen um 5% auf TEUR 365.864 (Vorjahr: TEUR 347.692).

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 91.258 (Vorjahr: TEUR 86.108).

Die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken stiegen um 65% auf TEUR 11.398 (Vorjahr: TEUR 6.926). Es konnten 22 erfolgswirksame Verkäufe aus Bauträgermaßnahmen getätigt werden, im Vorjahr waren es 16 Einheiten.

## GAG-Konzern

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR -6.052 gegenüber TEUR 5.132 im Vorjahr. Sie resultierten mit TEUR 2.284 (Vorjahr: TEUR 3.073) aus Nebenkosten und mit TEUR -8.336 (Vorjahr: TEUR 2.059) aus Bauträgermaßnahmen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sanken um 2% auf TEUR 38.414 (Vorjahr: TEUR 39.206). Im Wesentlichen resultierte dies aus dem Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und der übrigen sonstigen betrieblichen Erträge.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** sanken um 2% auf TEUR 158.274 (Vorjahr: TEUR 162.110).

Die Aufwendungen ergaben sich mit TEUR 156.908 (Vorjahr: TEUR 153.016) im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus den Nebenkosten mit TEUR 96.239 (Vorjahr: TEUR 93.098) und aus der Instandhaltung mit TEUR 58.759 (Vorjahr: TEUR 58.071). Der Anstieg der Nebenkosten resultierte hauptsächlich aus den umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sanken um 92% auf TEUR 756 (Vorjahr: TEUR 8.968). Ursächlich für diese Verminderung waren die gesunkenen Bauaktivitäten bei Bauträgermaßnahmen.

Die **Personalaufwendungen** stiegen um 3% auf TEUR 46.504 (Vorjahr: TEUR 45.341). Der Anstieg resultierte zum einen aus Tarifierpassungen und zum anderen aus der gestiegenen Anzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen um 6% auf TEUR 20.838 (Vorjahr: TEUR 19.723). Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus gestiegenen Abschreibungen auf Mietforderungen und aus Aufwendungen wegen Nichtrealisierung eines geplanten Bauvorhabens.

Die **Abschreibungen** stiegen um 6% auf TEUR 74.562 (Vorjahr: TEUR 70.444). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen wegen Abriss und wegen Nichtrealisierung eines geplanten Bauvorhabens.

Das negative **Finanzergebnis** blieb mit TEUR -34.484 (Vorjahr: TEUR -34.824) trotz steigender Verbindlichkeiten stabil. Hauptbestandteil waren die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit TEUR 34.460 (Vorjahr: TEUR 35.286).

Die Zinsdeckung belief sich auf 13,73% (Vorjahr: 14,41%).

Die **Steuern** vom Einkommen und vom Ertrag stiegen um 26% auf TEUR 8.958 (Vorjahr: TEUR 7.090). Der Anstieg resultiert aus dem Wegfall der Körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge sowie aus Korrekturen für frühere Jahre. Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre.

	2020	2019	2018
Konzernergebnis (TEUR)	54.901	53.017	45.169
Eigenkapitalrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	6,8	6,9	6,2
Umsatzrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	15,0	15,2	13,4

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

Im Geschäftsjahr wurde ein **Umsatz** von TEUR 365.864 erreicht, der damit um 1% unter dem Planwert von TEUR 368.113 lag. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken sowie geringeren Erlösen aus dem Betrauungsakt mit der Stadt Köln.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erreichten einen Wert von TEUR 158.274 und lagen damit um 8% unter dem Planwert von TEUR 172.497. Wesentlicher Bestandteil waren die Abweichungen der Instandhaltungsaufwendungen, die mit TEUR 58.759 den Planwert in Höhe von TEUR 64.111 um 8% unterschritten. Die hierin enthaltenen Aufwendungen für Großmodernisierung von TEUR 5.540 lagen um 52% unter

## GAG-Konzern

dem Planwert von TEUR 11.518. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, die mit TEUR 9.227 geplant waren, betrugen TEUR 756 und lagen damit um 92% 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 47.798 geplant und wurde mit TEUR 46.504 um 3% unterschritten.

Die **Abschreibungen** wurden in Höhe von TEUR 74.562 gebucht und lagen damit um 5% über dem Planwert von TEUR 71.202. Ursächlich hierfür waren die außerplanmäßigen Abschreibungen für Immobilien, im Wesentlichen wegen Abriss, in Höhe von TEUR 2.826, die mit TEUR 107 geplant waren.

Das negative **Finanzergebnis** von TEUR -34.484 verbesserte sich um 3% gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -35.429.

Die Zinsdeckung verbesserte sich auf 13,73%, geplant waren 14,09%.

### 2.3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** stieg um 3% auf TEUR 3.178.486 (Vorjahr: TEUR 3.088.711).

Der Wert des **Anlagevermögens** stieg um 3% auf TEUR 3.055.462 (Vorjahr: TEUR 2.976.430). Den Zugängen in Höhe von TEUR 156.053 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 74.562 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 2.425 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Das **Umlaufvermögen** stieg um 10% auf TEUR 121.696 (Vorjahr: TEUR 111.078). Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der flüssigen Mittel mit TEUR 21.929 (Vorjahr: TEUR 4.718) aufgrund von Darlehensauszahlungen zum Jahresende.

#### Bilanzstruktur:

	2020 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR
<b>Aktiva</b>				
Anlagevermögen	3.055.462	2.976.430	2.898.745	2.757.348
Umlaufvermögen	121.696	111.078	112.604	107.294
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	1.328	1.203	804	899
	<b>3.178.486</b>	<b>3.088.711</b>	<b>3.012.153</b>	<b>2.865.541</b>
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	809.440	767.114	726.076	692.878
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	40.542	41.896	42.907	44.324
Fremdkapital	2.285.459	2.248.635	2.223.643	2.119.965
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	43.044	31.066	19.526	8.374
	<b>3.178.486</b>	<b>3.088.711</b>	<b>3.012.153</b>	<b>2.865.541</b>

Das **Eigenkapital** stieg um 6% auf TEUR 809.440 (Vorjahr: TEUR 767.114). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote veränderte sich auf 25,47% (Vorjahr: 24,84%). 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 2.222.505 (Vorjahr: TEUR 2.184.290).

Hauptbestandteil waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie stiegen auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der Aufnahme von Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmitteln um 2% auf TEUR 2.081.936 (Vorjahr: TEUR 2.043.001). Im Geschäftsjahr betrugen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 258.055, davon waren TEUR 196.034 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen sowie Tilgungsnachlässe.

## GAG-Konzern

Die erhaltenen Anzahlungen sanken um 2% auf TEUR 103.153 (Vorjahr: TEUR 105.285). Sie resultierten im Wesentlichen aus Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen und es stehen ihnen auf der Aktivseite unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 90.147 (Vorjahr: TEUR 87.863) gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen stiegen um 11% auf TEUR 27.910 (Vorjahr: TEUR 25.215). Hauptgrund waren die gestiegenen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** stieg um 39% auf TEUR 43.044 (Vorjahr: TEUR 31.066). 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 135.670 gegenüber TEUR 138.607 im Vorjahr. Der Rückgang liegt im Wesentlichen daran, dass die Verbindlichkeiten aus Bauleistung wieder gestiegen sind, nachdem sie im Vorjahr zurückgegangen waren. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 125.925 gegenüber TEUR 135.521 im Vorjahr. Hier sanken die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 7.465 gegenüber TEUR -2.422 im Vorjahr. Der Anstieg bei den Einzahlungen aus Kreditaufnahmen war höher als der Anstieg bei der Auszahlung für Tilgungen.

Das Verhältnis der zahlungswirksamen Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 151.145 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 135.670 betrug 111%.

	2020 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR
Zahlungswirksame Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	151.145	161.768	203.981	217.925
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	135.670	138.607	124.610	139.631
Verhältnis Investitionen zu Cashflow	111%	117%	164%	156%

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 160 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 150 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 Rahmengengebenheiten niedrigen Langfristzinsen konnte der GAG-Konzern erneut für langfristige Neuaufnahmen und Prolongationen von Bestandsdarlehen teils frühzeitig und in einem Gesamtumfang in Höhe von TEUR 238.798 nutzen.

## GAG-Konzern

Der Anteil der Kapitalmarktdarlehen betrug mit TEUR 108.150 rund 45% aller langfristigen Zinssicherungs- und Darlehensvereinbarungen. Darüber hinaus wurden Förderdarlehen der NRW.BANK über TEUR 130.648 vereinbart. Die Durchschnittsverzinsung aller langfristigen Neuaufnahmen und Prolongationen beträgt 0,38% für eine durchschnittliche Zinsbindungsdauer von 22 Jahren.

Die neuen langfristigen Darlehensvereinbarungen in Höhe von insgesamt TEUR 238.798 stehen insbesondere im Zusammenhang mit dem umfangreichen Bauprogramm des GAG-Konzerns in den kommenden Jahren und der frühzeitigen Begrenzung deren Zinsänderungsrisiken sowie im Zusammenhang mit umfassenden Optimierungen im Darlehensportfolio. Prolongationen wurden nicht vorgenommen.

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 1.137 Mio. (Vorjahr: EUR 1.000 Mio.) wider, die auf 2,30% (Vorjahr: 2,47%) gesenkt werden konnte. Die durchschnittliche Zinsbindung dieser Finanzierungen beträgt wie im Vorjahr 16 Jahre. Einmalige Restrukturierungsaufwendungen wurden nicht verursacht. Die durchschnittliche Verzinsung aller Langfristdarlehen beträgt am Bilanzstichtag 1,65% (Vorjahr: 1,70%).

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

		2020	2019	2018	2017
<b>Ergebnis und Rentabilität</b>					
Umsatz	TEUR	365.864	347.692	337.165	384.241
EBITDA	TEUR	172.625	164.956	147.601	144.696
EBIT	TEUR	98.064	94.512	81.524	83.662
EBT	TEUR	63.580	59.688	46.744	47.268
Konzernergebnis	TEUR	54.901	53.017	45.169	44.583
EBITDA-Marge	%	47,18	47,44	43,78	41,42
EBIT-Marge	%	26,80	27,18	24,18	23,95
Eigenkapitalrendite vor Steuern	%	7,85	7,78	6,44	6,82
Eigenkapitalrendite	%	6,78	6,91	6,22	6,43
Gesamtkapitalrendite	%	2,81	2,86	2,67	2,83
Zinsdeckung	%	13,73	14,41	15,01	16,07
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>					
Eigenkapital	TEUR	809.440	767.114	726.076	692.878
Bilanzsumme	TEUR	3.178.486	3.088.711	3.012.153	2.865.541
Eigenkapitalquote	%	25,47	24,84	24,10	24,18
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR	135.670	138.607	124.610	139.631
Free Cashflow	TEUR	9.745	3.086	-68.009	-58.511
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>					
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	44.934	44.812	44.346	43.692
Gewerbefläche (Stichtag 31.12.)	T m <sup>2</sup>	152	147	147	131
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	3.119	3.097	3.062	3.000
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	7,08	6,95	6,79	6,62
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	18,95	18,83	20,52	18,27
davon ohne Großmodernisierung	EUR/m <sup>2</sup>	17,17	16,84	18,63	16,78
<b>Immobilienverkäufe</b>					
verkaufte Einheiten	Anzahl	326	239	117	299
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	21.586	17.509	8.434	24.307
Erlöse	TEUR	37.396	32.936	19.211	43.948
Erlöse	EUR/m <sup>2</sup>	1.732	1.881	2.278	1.808
<b>Investitionen</b>					
Modernisierungen	TEUR	25.663	21.401	20.210	31.156
Neubau	TEUR	127.319	125.851	181.212	179.199
Ankauf	TEUR	38	0	420	10.504
Sonstiges	TEUR	3.032	4.798	8.053	1.970
Gesamtinvestitionen	TEUR	156.053	152.050	209.895	222.829
<b>Fertigstellungen Wohnungen</b>					
Modernisierung	Anzahl	271	229	351	424
Neubau	Anzahl	580	575	838	535
<b>Mitarbeiter und Auszubildende</b>					
Gesamt (Stichtag 31.12.)	Anzahl	595	582	571	551

# GAG-Konzern

## 2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.5.1 Personal

Der GAG-Konzern beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 580 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 564). Davon waren 84 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 86) in Teilzeit. In den Zahlen enthalten sind zwei Personen in studentischer Ausbildung.

Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 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 2020 konstant geblieben und betrug etwas über 43 Jahre.

#### Anzahl Mitarbeiter

Alter	2020		2019		2018		2017	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich
61-65+	24	11	24	16	23	15	25	17
51-60	92	76	94	67	94	59	89	56
41-50	80	66	81	67	76	73	76	69
31-40	83	69	72	61	63	55	57	56
</= 30	45	51	45	57	51	63	50	59
	<b>324</b>	<b>273</b>	<b>316</b>	<b>268</b>	<b>307</b>	<b>265</b>	<b>297</b>	<b>257</b>

Wie viele andere Unternehmen hat die Corona-Pandemie die GAG im Jahr 2020 in Bezug auf Anpassungsfähigkeit und Reaktionsgeschwindigkeit gefordert. Dies gilt auch und im Besonderen für den Personalbereich. Es galt, möglichst schnell Lösungen für den Umgang mit der Pandemie und Arbeitsmodelle zu entwickeln, die den ordnungsgemäßen Betrieb und die größtmögliche Sicherheit für alle Kontaktpersonen vereinen. Hierbei haben die Anfang 2020 eingeführten Regelungen zum „Mobilen Arbeiten“ und zur flexiblen Arbeitszeitregelung sowie die seit dem Umzug in 2018 bereits erprobte IT-Ausstattung maßgeblich geholfen. So konnte es innerhalb kürzester Zeit fast allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ermöglicht werden, flexibel von zu Hause oder einem anderen Ort aus tätig zu werden. Hierbei hat sich gezeigt, dass das bereits in Angriff genommene Themengebiet Digitalisierung für flexibles Arbeiten unerlässlich ist – im Personalbereich wird dies besonders durch die Einführung der digitalen Personalakte in 2020 und den Ausbau des Personalinformationssystems deutlich: Arbeitsprozesse und Informationsflüsse werden maßgeblich erleichtert und standardisiert. Der Auf- und Ausbau eines schlagkräftigen Personalmarketings sowie die Neupositionierung der „Arbeitgebermarke GAG“ wurden weiter vorangetrieben, um die relevanten und umworbenen Zielgruppen im engen Arbeitsmarkt noch gezielter ansprechen zu können. Insgesamt kann gesagt werden, dass die GAG aus Personalsicht gut durch das Corona-Jahr manövriert ist, keine nennenswerten personellen Ausfälle oder größere Beeinträchtigungen verzeichnete und sich insofern der bereits in den Vorjahren eingeschlagene Weg als richtungweisend und zielführend erwiesen hat.

### 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.

Bei etwa 25% der Neubauprojekte erfolgt die Wärmeversorgung durch eine Kombination aus einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und einem Gasbrennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung. Die Energieerzeugungsanlagen wurden durch die GAG SG gebaut und werden künftig von ihr betrieben. Bei diesen Gebäuden bietet der GAG-

## GAG-Konzern

Konzern seinen Mietern selbst erzeugten Strom an. Ungefähr 75% der neuen Wohneinheiten werden durch eine Anbindung an das regionale Fernwärmenetz der RheinEnergie mit Wärme versorgt.

Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 580 Wohneinheiten und 5.600 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit zusammen 45.751 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erstellt, die eine zukunftsweisende Energieeffizienz aufweisen.

### **Großmodernisierung**

Ein Schwerpunkt der Großmodernisierungsaktivitäten im GAG-Konzern ist die energetische Sanierung des Immobilienbestandes. So wurde im Rahmen der überwiegenden Großmodernisierungsprojekte die komplette Gebäudehülle gedämmt, meistens inklusive der Kellerdecke und des Dachbodens. Dabei konnte, außer bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, ein höherer energetischer Standard erreicht werden, als in der Energieeinsparverordnung (EnEV) gefordert ist. Bei den Projekten, in denen vorher keine zentrale Wärmeversorgung vorhanden war, wurde diese teilweise mit regenerativer Technik eingebaut. Bei den Projekten mit vorhandener Zentralheizung wurde 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 sogar mit Unterstützung durch Solarthermie.

Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 271 Wohneinheiten und 86 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit zusammen 18.272 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf eine zukunftsweisende Energieeffizienz umgerüstet.

### **Instandhaltung**

Im Geschäftsjahr wurden im GAG-Konzern zahlreiche alte Heizanlagen durch Gasbrennwerttechnik der neuesten Generation ausgetauscht. Die neuen Anlagen entsprechen den Anforderungen der EnEV 2014. Insgesamt wurden 20 neue Anlagen im GAG-Konzern realisiert. Diese wurden durch die GAG SG gebaut und werden künftig von ihr betrieben.

Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 413 Wohneinheiten und 4.246 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit zusammen 34.066 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche umgerüstet.

### **Photovoltaik**

Die Photovoltaikanlagen des GAG-Konzerns außerhalb der Mieterstromanlagen speisten im Geschäftsjahr zirka 2.668 MWh umweltfreundlich erzeugten Strom in das Netz der Rheinischen Netzgesellschaft ein.

## **2.5.3 Sozialmanagement**

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



## 3 Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

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

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

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

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

Hinsichtlich der Risikoexposition und Risikokonzentration 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 erhöhen. Hierbei müssen die unterschiedlichen ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

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

Die Folgen der Corona-Krise für den GAG-Konzern wurden im Geschäftsjahr als Risiko mit aufgenommen und vom neu einberufenen Corona-Präventions-Rat (CPR) für die Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Bauen, Vertrieb sowie Finanzen eingeschätzt. Der CPR besteht aus den Prokuristen, Vertretern des Betriebsrats sowie der internen Revision. Dort wird regelmäßig die aktuelle Situation besprochen und es werden entsprechende Maßnahmen beschlossen. Beispielsweise wurden zeitweise Kundencenter für den persönlichen Kundenbesuch weitestgehend geschlossen und die Möglichkeiten des mobilen Arbeitens für die Mitarbeiter erweitert. Die negativen Auswirkungen auf das Bewirtschaftungsergebnis sind bisher überschaubar.

Im Geschäftsjahr wurde ein Gesetz zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung verabschiedet, das auch die Wohnungswirtschaft betrifft. Ab 2021 wird auf den Preis der fossilen Brennstoffe ein CO<sub>2</sub>-Preis von EUR 25 je Tonne aufgeschlagen, der in den weiteren Jahren steigen wird. Ob dieser CO<sub>2</sub>-Preis vollständig über die Heizkosten an die Mieter weitergegeben werden kann oder ob der Eigentümer diesen Preis teilweise oder vollständig tragen muss, ist noch offen. Das hieraus entstandene Risiko wurde ebenfalls aufgenommen.

## 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

Für das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, die Immobilienbewirtschaftung, bestehen die Risiken im Wesentlichen in der möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einer Verminderung der Mieterlöse, einer verstärkten Zahlungsunfähigkeit der Mieter und zu erhöhtem Leerstand führen kann. Die derzeitige Marktlage in Köln lässt aber 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 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. Bekannte Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen, Stichwort „Mietpreisbremse“ und „Mietrechtspaket II“, sind entweder bereits in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt oder werden kurzfristig nicht zu wesentlichen Änderungen der Ertragskraft führen. Wohl werden aber mittel- bis langfristig Auswirkungen auf Art und Umfang von Modernisierungsmaßnahmen und der Mietsteigerungsmöglichkeiten nicht auszuschließen sein. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie betreffen die Immobilienwirtschaft generell und den GAG-Konzern im Besonderen, derzeit noch in einem geringen Rahmen in Bezug auf die Ertragslage. Insbesondere bei den gewerblichen Mietverhältnissen sind in den kommenden Monaten und Jahren in den unterschiedlichen Teilssegmenten Auswirkungen zu erwarten. Auch diese werden in der Wirtschaftsplanung mit berücksichtigt.

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, der Leerzug von Bestandsgebäuden für Modernisierungen und Abriss insgesamt zu einer leichten Erhöhung der geplanten Gesamtleerstände aus Wohnungen und somit auch der Erlösschmälerungen aus Leerstand geführt. Insbesondere die Beschränkungen durch die Corona-Pandemie haben im Frühjahr des vergangenen Jahres zu einer Verzögerung bei der Vermietung geführt. 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 zunehmend mietspreissensibel, insbesondere bei größeren freifinanzierten Wohnungen.

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

Insbesondere auch im gewerblichen Bereich versucht der GAG-Konzern die Auswirkungen der Corona-Pandemie durch aktive Betreuung der Kunden frühzeitig mit geeigneten Maßnahmen (Stundung, Kündigung, Beratung über Förderungen etc.) für den GAG-Konzern zu begrenzen. Die langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die gesamtwirtschaftliche Lage der gewerblichen Kunden können derzeit nicht abgesehen werden. Durch den hohen Anteil von öffentlich geförderten gewerblichen Kunden (Kitas etc.) sind die Auswirkungen aber überschaubar.

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

## GAG-Konzern

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben, ähnlich wie im Vorjahr, kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 5,64 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 zwei weitere Zinsswaps vertraglich abgeschlossen. Die Berechnungsnominale aller Zinsswaps sind vollständig mit parallellaufenden Liquiditätszusagen abgestimmt, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und Bewertungseinheiten gebildet wurden.

Zinsänderungsrisiken sind auf Grund der grundsätzlich langfristigen Zinsbindungsfristen von ursprünglich weit überwiegend zehn bis 30 Jahren und auf Grund des erreichten 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.

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die Eigenkapitalquote mit 25,47% (Vorjahr: 24,84%) und die Zinsdeckung mit 13,73% (Vorjahr: 14,41%) beobachtet. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre liegt trotz der zunächst noch weiterhin hohen Investitionstätigkeit die EK-Quote dauerhaft über 24%. Im Rahmen der langfristigen Wirtschaftsplanung wird jährlich festgelegt, wie hoch das Investitionsprogramm sein kann, um ein ausgewogenes Verhältnis der Bilanzkennzahlen und zwischen dem operativen Cashflow und den Investitionen zu erreichen.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken beziehen sich neben der Liquidität und den Kreditrisiken auch auf den Bereich Investitionen und Wirtschaftlichkeit und haben, ähnlich 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.

## GAG-Konzern

Konkret bestehen Zinsswapgeschäfte zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus geschlossenen Darlehensverträgen, welche am Bilanzstichtag mit insgesamt TEUR 87.319 valuierten bzw. mit TEUR 43.000 im März 2025 noch zur Auszahlung kommen. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko der variablen Zinsen ab. Die Bezugsbeträge der Zinsswaps bestimmen sich nach den Amortisationsplänen der abgesicherten Darlehen. Der Marktwert der Zinsswapgeschäfte wurde anhand allgemein anerkannter Bewertungsmodelle ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt TEUR 16.988.

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswapgeschäften und dem am 31. Dezember 2020 in Höhe von insgesamt TEUR 130.319 bestehenden bzw. noch auszahlenden 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 am 30. Dezember 2036, 30. Juni 2037, 30. Mai 2050, 30. Oktober 2050 bzw. 30. März 2055 (Ende der Laufzeit von Sicherungs- und Grundgeschäft) vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

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

### 3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken

Die Geschäftstätigkeit des GAG-Konzerns unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Hieraus können sich Veränderungen, die sich nachteilig auf das Geschäft und die Planungssicherheit auswirken, ergeben. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze bzw. -verordnungen, wie zum Beispiel die CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die Kostensituation stark belastet werden. Deshalb werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt.

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

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

Die operative Steuerung des GAG-Konzerns hängt in hohem Maße von einer komplexen Informationstechnologie ab.

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 sind der Ankauf der Bestände in Köln-Chorweiler durch die GPE sowie der mit der Stadt Köln abgeschlossene Belegungsrechtsvertrag. Der Vorstand geht davon aus, dass im Ergebnis die derzeit noch andauernde Prüfung durch den gerichtlich bestellten Sonderprüfer beide Sachverhalte nicht beanstanden wird.

Die im 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 7,07 Mio. (Vorjahr: EUR 5,3 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.

## GAG-Konzern

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 den Mieter oder den Gebäudebestand tätigen Abteilungen. Die zentrale Chance entsteht dabei durch die Entwicklung von fachübergreifenden Quartierskonzepten für alle Quartiere im GAG-Konzern. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie die operative Ausnutzung der Potenziale des Immobilienbestandes werden auf dieser Grundlage gesteuert.

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

Eine weitere Chance ist eine sozialverantwortliche, marktgerechte Wohnungspolitik mit dem Fokus auf Zielgruppen wie zum Beispiel Studenten oder Senioren. Gerade die 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 Mieter an das Unternehmen zu sichern. Dies soll letztlich dazu führen, die Bewirtschaftungskosten in den Quartieren zu senken.

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

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

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

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 Gesamteinschätzung

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 15,29 Mio. (Vorjahr: EUR 13,52 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.

Für die Aufnahme langfristiger Kapitalmarktdarlehen in 2021 wurde je nach Zinssicherungszeitraum generell von einem Zinssatz zwischen 1,0% und 1,5% ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,5% pro Jahr geplant.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind für 2021 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 2021. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie den Sollmieten regelmäßig mit relativ geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, ist insbesondere der Jahresüberschuss durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und den relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

## GAG-Konzern

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

Für 2021 sind ein Konzernergebnis von TEUR 31.882 und ein EBITDA von TEUR 145.614 geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von TEUR 360.098 und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 174.085 sowie einem Personalaufwand von TEUR 51.030. Die Abschreibungen sind mit TEUR 74.257 und das Finanzergebnis ist mit TEUR -34.628 geplant. Die Zinsdeckung wird bei 13,46% erwartet.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 254.253. 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 69.383 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon TEUR 9.292 für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 34.592.

Die Bilanzsumme steigt im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um TEUR 184.597 an. Die Eigenkapitalquote beträgt bei steigendem Eigenkapital 24,35%. Für die externe Finanzierung der Investitionen ist eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und/oder der KfW bzw. Darlehen zu Marktzinsen geplant.

Für Neubau und Großmodernisierung sind Investitionen in Höhe von TEUR 229.490 sowie die Fertigstellung von 787 neuen und 313 modernisierten Wohnungen geplant. Daneben ist der erfolgswirksame Verkauf von 138 Wohnungen aus dem Anlagevermögen vorgesehen, womit Erlöse von TEUR 13.959 erwirtschaftet werden sollen. Der Wohnungsbestand ist für Ende 2021 mit 45.359 Einheiten geplant.

Köln, den 2. März 2021

Der Vorstand

Ingo Frömbling

Kathrin Möller





# **GAG-Konzern**

## **Konzernabschluss**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Bilanz**

**Eigenkapitalpiegel**

**Kapitalflussrechnung**

**Anhang**



## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

	2020 EUR	2019 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	350.217.932,95	336.697
aus Verkauf von Grundstücken	11.398.068,33	6.926
aus Betreuungstätigkeit	1.607.364,07	1.610
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.640.618,44	2.458
	<b>365.863.983,79</b>	<b>347.692</b>
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-6.052.141,42	5.132
Andere aktivierte Eigenleistungen	15.689,89	99
Sonstige betriebliche Erträge	38.413.788,85	39.206
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-156.907.841,71	-153.016
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-755.538,54	-8.968
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-610.882,80	-126
	<b>-158.274.263,05</b>	<b>-162.110</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>239.967.058,06</b>	<b>230.019</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-35.522.231,98	-33.612
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Aufwendungen für Altersversorgung EUR 4.581.665,70 (Vorjahr: TEUR 5.654)	-10.981.800,14	-11.729
	<b>-46.504.032,12</b>	<b>-45.341</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-74.561.629,31	-70.444
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.837.797,88	-19.723
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB EUR 583.326,00 (Vorjahr: TEUR 583)		
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-34.152,00	-36
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.824,36	3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.317,93	496
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-34.459.685,30	-35.286
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.958.299,06	-7.090
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>54.621.604,68</b>	<b>52.598</b>
Sonstige Steuern	279.806,03	419
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>54.901.410,71</b>	<b>53.017</b>
Nicht beherrschende Anteile am Konzernergebnis	-4.963.371,56	-4.484
Konzerngewinnvortrag	1.011.188,36	761
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen der Muttergesellschaft	-24.000.000,00	-23.500
Sonstige Veränderungen der anderen Gewinnrücklagen	-173.336,88	-685
<b>Konzernbilanzgewinn</b>	<b>26.775.890,63</b>	<b>25.109</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	251.268,00	377
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.678.818.535,08	2.621.628
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	143.021.157,54	135.148
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.986.554,38	22.531
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	63.572,44	66
Technische Anlagen und Maschinen	14.268.610,00	12.267
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.053.616,00	4.790
Anlagen im Bau	182.577.358,73	158.351
Bauvorbereitungskosten	18.551.143,88	20.030
Geleistete Anzahlungen	0,00	347
	<b>3.054.340.548,05</b>	<b>2.975.157</b>
Finanzanlagen		
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	745.076,46	779
Sonstige Ausleihungen	95.922,50	87
Andere Finanzanlagen	29.082,30	29
	<b>870.081,26</b>	<b>896</b>
	<b>3.055.461.897,31</b>	<b>2.976.430</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.359.308,56	2.232
Bauvorbereitungskosten	592.006,14	1.246
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	108.000,00	7.917
Unfertige Leistungen	90.147.244,15	87.863
	<b>93.206.558,85</b>	<b>99.259</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	1.568.752,83	1.082
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	46.560,01	312
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	875,84	6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.586.199,48	45
Sonstige Vermögensgegenstände	3.241.286,65	5.539
	<b>6.443.674,81</b>	<b>6.983</b>
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	117.304,43	117
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	21.928.507,34	4.718
	<b>121.696.045,43</b>	<b>111.078</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.327.715,70</b>	<b>1.203</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.178.485.658,44</b>	<b>3.088.711</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>33.524.148,05</b>	<b>32.988</b>

<b>Passiva</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	16.493.487,00	16.518
./.. Eigene Anteile	-314.183,00	-308
	<b>16.179.304,00</b>	<b>16.210</b>
Kapitalrücklage	154.255.194,72	154.230
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	507.446.951,48	467.283
	<b>531.232.249,80</b>	<b>491.068</b>
Konzernbilanzgewinn	26.775.890,63	25.109
Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital	80.997.111,61	80.497
	<b>809.439.750,76</b>	<b>767.114</b>
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	<b>40.542.247,25</b>	<b>41.896</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	43.290.572,00	42.465
Steuerrückstellungen	2.091.556,00	1.236
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.758.252,87	3.826
Sonstige Rückstellungen	14.814.103,43	16.817
	<b>62.954.484,30</b>	<b>64.344</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.622.430.052,58	1.638.753
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	459.505.558,99	404.248
Erhaltene Anzahlungen	103.152.641,98	105.285
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.164.666,68	3.058
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.909.746,08	25.215
Sonstige Verbindlichkeiten	6.342.151,17	7.732
davon aus Steuern EUR 250.101,77 (Vorjahr: TEUR 1.607)		
	<b>2.222.504.817,48</b>	<b>2.184.290</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>43.044.358,65</b>	<b>31.066</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.178.485.658,44</b>	<b>3.088.711</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>33.524.148,05</b>	<b>32.988</b>

## Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2020

	Gezeichnetes Kapital EUR	Eigene Anteile EUR	Ausgegebenes Kapital EUR	Kapital- rücklage EUR	Gewinn- rücklagen EUR
Stand Jahresanfang 2019	16.548.399,00	-308.307,00	16.240.092,00	154.200.282,72	454.897.512,87
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Erwerb eigener Aktien		-29.900,00	-29.900,00		15.200,34
Einzug eigener Aktien	-29.900,00	29.900,00	0,00	29.900,00	-29.900,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen					35.500.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					685.409,10
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
<b>Stand Jahresende 2019</b>	<b>16.518.499,00</b>	<b>-308.307,00</b>	<b>16.210.192,00</b>	<b>154.230.182,72</b>	<b>491.068.222,31</b>
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					
<b>Stand Jahresende 2020</b>	<b>16.493.487,00</b>	<b>-314.183,00</b>	<b>16.179.304,00</b>	<b>154.255.194,72</b>	<b>531.232.249,80</b>

	Konzernbilanz- gewinn EUR	GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital EUR	Nicht beherr- schende Anteile am Eigenkapital EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2019	20.871.702,35	646.209.589,94	79.866.562,10	726.076.152,04
Dividendenauszahlung Vorjahr	-8.111.013,10	-8.111.013,10		-8.111.013,10
Erwerb eigener Aktien		-14.699,66		-14.699,66
Einzug eigener Aktien		0,00		0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-35.500.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	47.847.847,11	48.533.256,21	4.483.638,95	53.016.895,16
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			-3.853.082,00	-3.853.082,00
<b>Stand Jahresende 2019</b>	<b>25.108.536,36</b>	<b>686.617.133,39</b>	<b>80.497.119,05</b>	<b>767.114.252,44</b>
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
<b>Stand Jahresende 2020</b>	<b>26.775.890,63</b>	<b>728.442.639,15</b>	<b>80.997.111,61</b>	<b>809.439.750,76</b>

## Kapitalflussrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

	2020 TEUR	2019 TEUR
Konzernjahresüberschuss	54.901	53.017
+ Abschreibungen	74.562	70.444
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-2.245	-445
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2.180	-2.920
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	5.123	474
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva	-7.848	9.121
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-22.813	-22.365
+ Zinsaufwendungen	34.460	35.286
- Zinserträge	-10	-499
+/- Sonstige Beteiligungsergebnisse	34	36
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	8.958	7.090
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-7.272	-10.632
<b>I. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>135.670</b>	<b>138.607</b>
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens	25.225	26.121
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	13	129
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-110	-219
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-151.034	-161.548
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-22	-6
+ Erhaltene Zinsen	3	3
<b>II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-125.925</b>	<b>-135.521</b>
- Gezahlte Dividenden	-8.097	-8.111
- Ausgleichszahlung an nicht beherrschende Gesellschafter	-3.853	-3.831
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	314.234	267.422
+/- Zu- bzw. Abnahme anderer Finanzkredite	-17.244	-18.907
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-243.762	-204.673
- Gezahlte Zinsen	-32.981	-33.604
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-831	-717
<b>III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.465</b>	<b>-2.422</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)</b>	<b>17.210</b>	<b>664</b>
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.718	4.054
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>21.929</b>	<b>4.718</b>

## Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020

- 1 Allgemeine Angaben**
- 2 Konsolidierungskreis**
- 3 Konsolidierungsgrundsätze und -methoden**
- 4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**
  - 4.1 Allgemeines
  - 4.2 Anlagevermögen
  - 4.3 Umlaufvermögen
  - 4.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 4.5 Latente Steuern
  - 4.6 Treuhandvermögen
  - 4.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien
  - 4.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
  - 4.9 Rückstellungen
  - 4.10 Verbindlichkeiten
  - 4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 4.12 Treuhandverbindlichkeiten
- 5 Erläuterungen zur Konzernbilanz**
  - 5.1 Anlagevermögen
  - 5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
  - 5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
  - 5.4 Wertpapiere
  - 5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 5.6 Eigenkapital
  - 5.7 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital
  - 5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
  - 5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
  - 5.10 Sonstige Rückstellungen
  - 5.11 Verbindlichkeiten
  - 5.12 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
  - 5.13 Latente Steuern
  - 5.14 Haftungsverhältnisse
- 6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung**
  - 6.1 Andere aktivierte Eigenleistungen
  - 6.2 Sonstige betriebliche Erträge
  - 6.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
  - 6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen
  - 6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
  - 6.6 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
  - 6.7 Sonstige Steuern
  - 6.8 Latente Steuern
- 7 Angaben zur Kapitalflussrechnung**
- 8 Sonstige Angaben**
  - 8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte
  - 8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
  - 8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln
  - 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 2020

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 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 Unternehmen unter Finanzanlagen ausgewiesen.

### 4.3 Umlaufvermögen

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

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

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 Gewerbesteuerermesszahl von 3,5% bei einem Hebesatz von 475% verwendet.

## 4.6 Treuhandvermögen

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

## 4.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien

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

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

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988:

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

Abwicklung nach dem 1. Januar 1989:

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:

	31.12.2020 %	31.12.2019 %
Rechnungszins	2,30	2,71
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 2020 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 4.525.

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 2020 auf TEUR 2.333.

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. WoBauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

Eine Rentenverpflichtung wird mit dem Barwert ausgewiesen.

## 4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 4.12 Treuhandverbindlichkeiten

Die vermerkten Treuhandverbindlichkeiten umfassen Mietkautionen.

## 5 Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 5.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2020 wird in nachfolgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2020 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.910.286,90	110.390,84	0,00	0,00	7.020.677,74
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.644.621.400,52	46.557.879,92	6.648.229,41	79.927.445,08	3.764.458.496,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	159.809.241,19	4.234.674,87	-10.373,41	7.448.427,23	171.502.716,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.536.343,60	920.402,32	0,00	-10.464.559,66	12.992.186,26
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	66.458,37	0,00	2.885,93	0,00	63.572,44
Technische Anlagen und Maschinen	18.896.144,37	1.692.441,01	0,00	1.597.474,03	22.186.059,41
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.662.625,42	462.433,97	139.539,00	137.858,72	11.123.379,11
Anlagen im Bau	158.365.146,47	92.322.909,68	0,00	-67.993.180,77	182.694.875,38
Bauvorbereitungskosten	20.290.892,60	9.730.271,32	932.220,75	-10.306.703,63	18.782.239,54
Geleistete Anzahlungen	346.761,00	0,00	0,00	-346.761,00	0,00
	<b>4.035.595.013,54</b>	<b>155.921.013,09</b>	<b>7.712.501,68</b>	<b>0,00</b>	<b>4.183.803.524,95</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	900.684,94	0,00	0,00	0,00	900.684,94
Sonstige Ausleihungen	87.320,70	21.500,00	12.898,20	0,00	95.922,50
Andere Finanzanlagen	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
	<b>1.019.644,41</b>	<b>21.500,00</b>	<b>12.898,20</b>	<b>0,00</b>	<b>1.028.246,21</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>4.043.524.944,85</b>	<b>156.052.903,93</b>	<b>7.725.399,88</b>	<b>0,00</b>	<b>4.191.852.448,90</b>

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 9.789,32.

Die Zugänge bei "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 1.163,56.

Die Zugänge bei "Anlagen im Bau" enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 2.065,96.

## GAG-Konzern

Abschreibungen ku- muliert 01.01.2020 EUR	des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge EUR	Umbu- chungen EUR	Zuschreibun- gen EUR	Abschreibungen ku- muliert 31.12.2020 EUR	Buchwerte 31.12.2020 EUR	Buchwerte 31.12.2019 EUR
6.532.961,90	236.447,84	0,00	0,00	0,00	6.769.409,74	251.268,00	377.325,00
1.022.993.328,80	67.076.133,35	4.359.486,15	-70.014,64	0,33	1.085.639.961,03	2.678.818.535,08	2.621.628.071,72
24.661.738,03	3.822.238,86	-385,41	-2.803,14	0,00	28.481.559,16	143.021.157,54	135.147.503,16
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	12.986.554,38	22.530.711,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.572,44	66.458,37
6.629.082,73	1.214.609,98	0,00	73.756,70	0,00	7.917.449,41	14.268.610,00	12.267.061,64
5.872.577,22	1.198.866,17	8.872,35	7.192,07	0,00	7.069.763,11	4.053.616,00	4.790.048,20
14.561,23	80.720,32	0,00	22.235,10	0,00	117.516,65	182.577.358,73	158.350.585,24
261.069,71	932.612,79	932.220,75	-30.366,09	0,00	231.095,66	18.551.143,88	20.029.822,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	346.761,00
<b>1.060.437.989,60</b>	<b>74.325.181,47</b>	<b>5.300.193,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,33</b>	<b>1.129.462.976,90</b>	<b>3.054.340.548,05</b>	<b>2.975.157.023,94</b>
121.456,48	34.152,00	0,00	0,00	0,00	155.608,48	745.076,46	779.228,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.922,50	87.320,70
2.556,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,47	29.082,30	29.082,30
<b>124.012,95</b>	<b>34.152,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>158.164,95</b>	<b>870.081,26</b>	<b>895.631,46</b>
<b>1.067.094.964,45</b>	<b>74.595.781,31</b>	<b>5.300.193,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,33</b>	<b>1.136.390.551,59</b>	<b>3.055.461.897,31</b>	<b>2.976.429.980,40</b>

## GAG-Konzern

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

- Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.
- Die Vorräte, die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 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 90.147 (Vorjahr: TEUR 87.863) 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 246 (Vorjahr: TEUR 1.170).

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 1.201 (Vorjahr: TEUR 904) als Unterschiedsbetrag enthalten.

### 5.6 Eigenkapital

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

	<b>31.12.2020</b>
	<b>Anzahl</b>
	<b>Stückaktien</b>
Stammaktien	9.360.000
Vorzugsaktien	7.133.487
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>16.493.487</b>
Eigene Anteile	-314.183
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>16.179.304</b>

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

Im Geschäftsjahr wurden an ausgeschiedene Mieter 30.880 Stückaktien (= 0,19% des Grundkapitals) im Nominalwert von EUR 15.180,61 zurückgezahlt. Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 172.849 Aktien (= 1,05% des Grundkapitals).



## GAG-Konzern

Die eigenen Anteile veränderten sich im Geschäftsjahr durch den Zugang frei gewordener Aktien in Höhe von EUR 30.888,00 und den Abgang durch Einzug eigener Aktien in Höhe von EUR 25.012,00 auf EUR 314.183,00 (= 314.183 Stückaktien bzw. 1,90% des Grundkapitals).

Die GAG hat im Geschäftsjahr einen Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2020 dahingehend umgesetzt, dass am 5. November 2020 25.012 Stückaktien Buchstabe A eingezogen worden sind. Hierbei erfolgte eine Minderung des Grundkapitals von EUR 16.518.499,00 auf EUR 16.493.487,00. Die Grundkapitalherabsetzung wurde im Rahmen einer vereinfachten Kapitalherabsetzung durchgeführt. Nach § 237 Abs. 3 Nr. 2 AktG erfolgte nach Einziehung die Ausbuchung des Erwerbspreises zu Lasten anderer Gewinnrücklagen. Aus Gründen des Gläubigerschutzes wurde anschließend gemäß § 237 Abs. 5 AktG in die Kapitalrücklage ein Betrag eingestellt, der dem auf die eingezogenen Aktien entfallenden Teil des Grundkapitals (EUR 25.012,00) entspricht. Die zur Kapitalherabsetzung benötigten Stücke wurden aus dem Bestand an eigenen Anteilen entnommen.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	01.01.2020 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2020 EUR
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>154.230.182,72</b>	<b>0,00</b>	<b>25.012,00</b>	<b>154.255.194,72</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0,00	0,00	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0,00	0,00	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	467.282.923,99	25.012,00	40.189.039,49	507.446.951,48
	<b>491.068.222,31</b>	<b>25.012,00</b>	<b>40.189.039,49</b>	<b>531.232.249,80</b>
	<b>645.298.405,03</b>	<b>25.012,00</b>	<b>40.214.051,49</b>	<b>685.487.444,52</b>

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 03.06.2020 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	16.000.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2020 (aus Jahresüberschuss laufendes Jahr)	24.000.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	15.702,61
Konsolidierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres	173.336,88
	<b>40.189.039,49</b>

### 5.7 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die Konzerngesellschaften sind zu 62,0% an der Grubo und zu 96,2% an der GPE beteiligt. Der auf die 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 01.01.2020 EUR	Abgänge EUR	Bruttobetrag 31.12.2020 EUR	Erfolgswirk- same Verrechnungen 01.01.2020 EUR	Auflösungen des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge EUR	Erfolgswirksame Verrechnungen 31.12.2020 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR	Buchwert 31.12.2019 EUR
48.417.131,22	0,00	48.417.131,22	6.521.113,84	1.353.770,13	0,00	7.874.883,97	40.542.247,25	41.896.017,38

## 5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2020 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2020 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	33.813.186,00	2.443.101,32	1.821.422,32	0,00	34.434.865,00
Pensionsrückstellungen für Vorstand	8.411.821,00	840.189,00	631.213,00	0,00	8.620.797,00
Pensionsrückstellungen für Teilzeitkräfte	240.281,00	11.125,00	0,00	16.496,00	234.910,00
	<b>42.465.288,00</b>	<b>3.294.415,32</b>	<b>2.452.635,32</b>	<b>16.496,00</b>	<b>43.290.572,00</b>

Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 1.197 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:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
Ausstehende Rechnungen	5.790.247,14	6.865
Personal	3.669.272,00	3.574
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	780.196,02	899
Bauträrgeschäft	839.970,16	1.805
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.062.200,00	1.036
Übrige	2.672.218,11	2.639
	<b>14.814.103,43</b>	<b>16.817</b>

# GAG-Konzern

## 5.11 Verbindlichkeiten

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

	Insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.622.430.052,58 (1.638.753.127,12)	102.022.992,15 (106.264.039,28)	1.520.407.060,43 (1.532.489.087,84)	1.177.350.008,52 (1.141.480.265,28)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	459.505.558,99 (404.247.902,65)	25.614.866,29 (18.757.420,62)	433.890.692,70 (385.490.482,03)	357.437.601,03 (304.068.962,33)
Erhaltene Anzahlungen	103.152.641,98 (105.284.867,95)	103.152.641,98 (105.284.867,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.164.666,68 (3.057.786,04)	3.164.666,68 (3.057.786,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.909.746,08 (25.215.423,15)	27.909.746,08 (25.215.423,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	6.342.151,17 (7.731.358,23)	4.924.134,13 (6.277.955,19)	1.418.017,04 (1.453.403,04)	805.941,20 (841.327,20)
	<b>2.222.504.817,48</b> <b>(2.184.290.465,14)</b>	<b>266.789.047,31</b> <b>(264.857.492,23)</b>	<b>1.955.715.770,17</b> <b>(1.919.432.972,91)</b>	<b>1.535.593.550,75</b> <b>(1.446.390.554,81)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 1.161.514 (Vorjahr: TEUR 1.101.194) durch Grundpfandrechte gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 386.675 (Vorjahr: TEUR 327.591) 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 2020 temporäre Differenzen vorhanden, die zu aktiven bzw. passiven latenten Steuern in folgenden Positionen führen:

<b>Aktive Latenzen</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>
Anlagevermögen	89.220.136,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	169.875,28
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.827.376,79
Rückstellung für Bauinstandhaltung	893.673,93
Sonstige Rückstellungen	209.331,02
Verbindlichkeiten	54.157,19
	<b>96.374.550,91</b>

  

<b>Passive Latenzen</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>
Anlagevermögen	35.576.301,49
Sonderposten mit Rücklagenanteil	45.525.187,93
	<b>81.101.489,42</b>

Saldiert besteht ein Aktivüberhang in Höhe von TEUR 15.273 zuzüglich aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge. 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 8.601 (Vorjahr: TEUR 5.014) aufgenommen. Die GAG und die GPE haben für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 1.559 (Vorjahr: TEUR 8.899) 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 im Wesentlichen aus der Aktivierung von Zinsen während der Bauzeit.

## 6.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2020 EUR	2019 TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	23.409.748,56	22.591
Erträge aus Versicherungserstattungen	7.461.538,61	7.027
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	1.824.347,45	3.037

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 223 Einheiten des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Erträge in Höhe von TEUR 21.470 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten in Höhe von TEUR 517 gegenüber.

Weiterhin fallen im Geschäftsjahr TEUR 1.354 (Vorjahr: TEUR 1.011) Erträge aus der Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung an.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 1.618 (Vorjahr: TEUR 3.452). Im Wesentlichen setzen sich diese aus Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 698 sowie Erträgen aus Schadenersatzleistungen von Versicherungen für Schäden aus Vorjahren in Höhe von TEUR 651 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 3.840 (Vorjahr: TEUR 596) 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:

	2020 EUR	2019 TEUR
Sonstige Dienstleistungen (Beratung, EDV)	7.526.830,98	7.999
Verwaltungsaufwendungen	3.922.045,83	3.805
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	3.736.374,96	2.246
Vertriebsaufwendungen	1.895.299,74	2.495
Miet- und Leasingaufwendungen	877.684,51	903
Übrige betriebliche Aufwendungen	2.879.561,86	2.275
	<b>20.837.797,88</b>	<b>19.723</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 151 (Vorjahr: TEUR 164).

# 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 1.341 (Vorjahr: TEUR 1.515) enthalten.

## 6.6 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand betrifft mit TEUR 7.000 Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag, mit TEUR 1.668 Gewerbeertragsteuer für das laufende Geschäftsjahr sowie mit TEUR 291 Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer früherer Jahre.

## 6.7 Sonstige Steuern

In den sonstigen Steuern sind TEUR 205 Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre enthalten.

## 6.8 Latente Steuern

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

	EUR
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	63.859.709,77
Steuersatz des Unternehmens	32,4%
<b>Erwarteter Ertragsteueraufwand</b>	<b>20.690.545,97</b>
Gewerbesteuerliche Modifikationen	-4.041.527,38
Hinzurechnung nicht abzugsfähiger Betriebsausgaben	21.850,71
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen	-5.781.249,45
Steuerminderung durch nicht angesetzte aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	-1.631.451,01
Periodenfremde tatsächliche Steuern	290.715,96
Sonstige Steuereffekte	-590.585,74
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>8.958.299,06</b>

## 7 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

## 8 Sonstige Angaben

### 8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Der GAG-Konzern hat das günstige Zinsniveau für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben für Forward-Zinssicherungen genutzt (klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen oder als Zinsswapvariante mit vollständig gleichlaufender Darlehensvereinbarung). Zum 31. Dezember 2020 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen auf TEUR 71.825.

Darüber hinaus wurden in den Vorjahren Darlehenskontingente abgeschlossen, welche von der GAG, der Grubo oder teils der MGAG noch in Höhe von insgesamt TEUR 125.000 bis 2022 genutzt werden.

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

### 8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich bis zur Fertigstellung vertragliche Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 174.740 (Vorjahr: TEUR 172.900). Diese werden insbesondere durch noch nicht valutierte und/oder noch aufzunehmende langfristige Kredite und den operativen Cashflow gedeckt.

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

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

	TEUR
fällig innerhalb eines Jahres (2021)	734
fällig zwischen 1 und 5 Jahren (2022–2025)	1.799
fällig nach mehr als 5 Jahren (ab 2026)	837
	<b>3.371</b>

### 8.3 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

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

### 8.4 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	2020 Anzahl	2019 Anzahl
Kaufmännische und technische Angestellte	465	451
Gewerbliche Arbeitnehmer	103	105
	<b>568</b>	<b>556</b>

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 83 (Vorjahr: 80) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 18 (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 27.146 (Vorjahr: TEUR 25.718). 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 2020 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	2020 EUR	2019 EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	717.024,26	704.584,00
Gesamtbezüge von Mitgliedern früherer Geschäftsführungsorgane und ihrer Hinterbliebenen	686.242,78	705.035,05
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	121.265,83	107.580,85

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes:

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

	Uwe Eichner	Kathrin Möller	Summe
	Vorstandsvorsitzender	Vorstandsmitglied	
	EUR	EUR	EUR
Fixes Jahresgehalt	297.847,26	252.918,78	550.766,04
Sonstige Nebenleistungen (geldwerter Vorteil u. a.)	15.836,67	16.148,55	31.985,22
<b>Summe fixe Anteile</b>	<b>313.683,93</b>	<b>269.067,33</b>	<b>582.751,26</b>
Einjährige variable Tantieme	70.621,00	59.967,00	130.588,00
Mehrjährige variable Tantieme	17.814,00	15.127,00	32.941,00
<b>Summe variable Anteile</b>	<b>88.435,00</b>	<b>75.094,00</b>	<b>163.529,00</b>
Kürzung auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten*	0,00	-29.256,00	-29.256,00
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>402.118,93</b>	<b>314.905,33</b>	<b>717.024,26</b>

\* Gemäß Vorstandsvertrag (ohne Umsatzsteuer und nach Abzug von EUR 6.000,00 Eigenbehalt). Berücksichtigt wurden Vergütungen aus Nebentätigkeiten für Frau Möller in Höhe von EUR 35.256,00.

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

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



## GAG-Konzern

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

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

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

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

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

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

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

Die für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen gewährten Vergütungen betreffen mit TEUR 618 feste Jahresbezüge und mit TEUR 68 sonstige Bestandteile. Darüber hinaus sind Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 9.161 (Vorjahr: TEUR 8.923) 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:

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Jochen Ott	Vorsitzender	17.207,50	11.250,00
Sabine Pakulat	1. stellv. Vorsitzende	11.155,00	6.053,35
Kirsten Jahn	1. stellv. Vorsitzende bis zum 12.06.2019	0,00	5.355,00
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	10.750,00	10.000,00
Dr. Eva Bürgermeister		6.250,00	5.000,00
Michael Frenzel	bis zum 10.12.2020	7.735,00	7.140,00
Ursula Gärtner		7.000,00	6.250,00
Markus Greitemann		5.250,00	3.512,50
Marion Heuser	seit dem 10.12.2020	208,33	0,00
Niklas Kienitz		10.710,00	9.520,00
Harald Knopp		6.250,00	6.000,00
Karina Köbnik		6.750,00	6.000,00
Antonio Mossuto		6.250,00	6.000,00
Dr. Franz-Georg Rips		8.500,00	8.500,00
Andreas Schubring		5.750,00	6.000,00
Michael Weisenstein		6.250,00	5.500,00
Thomas Welter		5.250,00	5.500,00
		<b>121.265,83</b>	<b>107.580,85</b>

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

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

### 8.7 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Gesamthonorar setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Honorar für</b>		
die Abschlussprüfungsleistungen	306.722,69	287
andere Bestätigungsleistungen	16.806,72	19
sonstige Leistungen	10.012,00	12
	<b>333.541,41</b>	<b>318</b>

# 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:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.088.768,00	8.104
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	18.000.000,00	16.000
Gewinnvortrag	336.940,37	654
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>26.425.708,37</b>	<b>24.758</b>

## 8.10 Mitglieder des Aufsichtsrates

Jochen Ott  
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

Dr. Eva Bürgermeister  
Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum

Michael Frenzel bis zum 10.12.2020  
Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH

Ursula Gärtner  
Rentnerin

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

Marion Heuser seit dem 10.12.2020  
Hausfrau

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

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

Harald Knopp  
Bauingenieur/Projektleiter Instandhaltung bei der GAG Immobilien AG

Antonio Mossuto  
Projektleiter TGA, Instandhaltung bei der GAG Immobilien AG

Dr. Franz-Georg Rips  
Rechtsanwalt (selbstständig)

Andreas Schubring  
Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

Michael Weisenstein  
Geschäftsführer der Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Köln  
Dipl.-Sozialarbeiter, AWO Sommerberg

Thomas Welter  
Immobilienunternehmer, Welter-Schott GbR

## 8.11 Mitglieder des Vorstandes

Uwe Eichner (Vorsitzender) Dipl.-Ökonom	bis zum 31.12.2020
Ingo Frömbling Dipl.-Ökonom	seit dem 01.01.2021
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, 20. Dezember 2011 das Bestehen von Beteiligungen nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt worden.

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

## GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

## GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

## GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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



## GAG-Konzern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Köln, den 2. März 2021

Der Vorstand

Ingo Frömbling

Kathrin Möller

# GAG-Konzern

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 2020, der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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, 2. März 2021

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer

# GAG-Konzern

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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. Zustimmungspflichtige Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben im Aufsichtsratsplenium jeweils regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtet. Teilweise tagte der Aufsichtsrat bei Bedarf ohne den Vorstand.

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

## Arbeit der Ausschüsse

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

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

## Jahres- und Konzernabschluss 2020

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2020 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2020 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.

## GAG-Konzern

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 hat er Erläuterungen zu Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Konzerns abgegeben und uns für ergänzende Auskünfte zur Verfügung gestanden.

Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden vom Aufsichtsrat nach Prüfung zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Konzernabschluss gebilligt.

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

### Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstandsvertrag von Frau Möller wurde bis zum 30.06.2025 verlängert. Zudem hat Herr Eichner seine Tätigkeit als Vorstandsvorsitzender zum 31.12.2020 beendet und hat die Gesellschaft auf eigenen Wunsch verlassen. Mit Wirkung zum 01.01.2021 wurde Herr Ingo Frömbling zum Vorstand bestellt. Mit Frau Anne Keilholz wurde ein neuer Vorstand gefunden. Die Bestellung erfolgt, abhängig vom Zeitpunkt ihrer Beendigung ihrer gegenwärtigen Tätigkeit im jeweiligen Vormonat, mit Wirkung zum 1. April, 1. Mai, 1. Juni oder 1. Juli 2021.

Frau Marion Heuser wurde anstelle von Herrn Michael Frenzel auf Grundlage von § 11 Abs. 1 der Satzung der GAG am 10.12.2020 in den Aufsichtsrat entsandt.

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

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 26. März 2021

Jochen Ott (Aufsichtsratsvorsitzender)