

# **GAG Immobilien AG**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020**

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

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

- 1 Grundlagen des Unternehmens**
  - 1.1 Geschäftstätigkeit
  - 1.2 Steuerungssystem
- 2 Wirtschaftsbericht**
  - 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
    - 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
    - 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln
  - 2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder
    - 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung
    - 2.2.2 Immobilienverkäufe
  - 2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
    - 2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge
    - 2.3.2 Ertragslage
    - 2.3.3 Vermögens- und Finanzlage
  - 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen
  - 2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
    - 2.5.1 Personal
    - 2.5.2 Umwelt
    - 2.5.3 Sozialmanagement
- 3 Risiko- und Chancenbericht**
  - 3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements
  - 3.2 Risikobericht
    - 3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung
    - 3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken
    - 3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken
    - 3.2.4 Risikomanagementziele und -methoden bei Einsatz von Finanzinstrumenten
    - 3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken
  - 3.3 Chancenbericht
  - 3.4 Gesamteinschätzung
  - 3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem
- 4 Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)**
- 5 Prognosebericht**

## 1 Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Geschäftstätigkeit

Die GAG Immobilien AG (GAG) mit Sitz in Köln wurde am 18. März 1913 gegründet, um der damaligen Wohnungsnot in sozial schwächer gestellten Bevölkerungsschichten zu begegnen. Vor allem durch eigene Bautätigkeiten sollte preisgünstiger Wohnraum für diese Menschen geschaffen werden. Auch heute, über 100 Jahre später, kommt sie mit rund 23.300 Wohnungen dem satzungsgemäßen Auftrag nach, breite Schichten der Kölner Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen. Neben der Vermietung verkauft die GAG auch Wohnungen aus dem Anlage- und Umlaufvermögen. Die Verwaltung des Immobilienbestandes ist der GAG Servicegesellschaft mbH übertragen.

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

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

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

Die GAG übernimmt Gas-, Wärme- und Stromlieferung im Wesentlichen für diverse Liegenschaften der konzernverbundenen Unternehmen und deren Mieter.

### 1.2 Steuerungssystem

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

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

Der Konzern steuert seine 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 Außenzuwanderung 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 Teilssegmenten 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 Jahresvergleich.

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.

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 Gesellschaft hatte zum 31. Dezember 2020 einen Immobilienbestand von 23.275 (Vorjahr: 23.017) Wohnungen und 85.651 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 79.996 m<sup>2</sup>) Gewerbefläche. Die Veränderung des Wohnungsbestandes resultierte im Wesentlichen aus Zugängen aus Neubau und aus Abgängen aus dem Verkauf von Bestandswohnungen.

Geplant wurde ein Bestand von 23.346 Wohnungen. Die Planunterschreitung resultierte hauptsächlich aus höher geplanten Zugängen aus Neubau und aus geringer geplanten Immobilienverkäufen.

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

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei TEUR 142.051 (Vorjahr: TEUR 137.528). 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 waren die Entmietung von Modernisierungs- und Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen. Geplant waren TEUR 141.807.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg um 2,0% und betrug EUR 7,43 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 7,28 je m<sup>2</sup>).

Von den Sollmieten sind Erlösschmälerungen durch Leerstand, Mietnachlässe und Wohnungsabschläge in Höhe von TEUR 7.343 (Vorjahr: TEUR 7.845) oder 5,17% (Vorjahr: 5,70%) abzuziehen.

In Summe ergaben sich Umsatzerlöse aus Vermietung von TEUR 134.709 (Vorjahr: TEUR 129.683), geplant waren TEUR 134.183.

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.

Zum Ende des Geschäftsjahres standen 756 (Vorjahr: 610) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 3,25%, Vorjahr: 2,65%). Hiervon standen 497 (Vorjahr: 426) Wohnungen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer. Nur 178 (Vorjahr: 97) Wohnungen standen nachfragebedingt leer (Leerstandsquote: 0,76%, Vorjahr: 0,39%). Hiervon wiederum konnten für 88 Wohnungen bereits im Geschäftsjahr neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum Ende des Geschäftsjahres noch 90 Wohnungen vermietbar waren. Weitere 81 Wohnungen standen wegen Verkauf oder aus sonstigen Gründen leer.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 6.285 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2.295 m<sup>2</sup>) leer (Leerstandsquote: 7,34%, Vorjahr: 1,56%), davon standen 5.616 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 1.783 m<sup>2</sup>) nachfragebedingt leer (Leerstandsquote: 6,56%, Vorjahr: 1,21%). Weitere 246 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 67 m<sup>2</sup>) standen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer. Weitere 424 m<sup>2</sup> standen wegen Verkauf oder aus sonstigen Gründen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2020 betrug 6,71% (Vorjahr: 6,25%).

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 20.082 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 13 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Die Planung sah Aufwendungen von TEUR 20.089 vor.

# GAG Immobilien AG

Die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden 271 Wohnungen und 86 m<sup>2</sup> Gewerbefläche fertig gestellt. Weitere 194 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 1.584 m<sup>2</sup> befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres in der Modernisierungsdurchführung. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierung betrug im Geschäftsjahr TEUR 12.145 (Vorjahr: TEUR 12.790) und der Aufwand aus Großmodernisierung betrug TEUR 4.734 (Vorjahr: TEUR 5.469). Geplant waren 195 Wohnungsfertigstellungen, Investitionen von TEUR 19.760 und ein Großmodernisierungsaufwand von TEUR 8.461. 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.

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 528 Wohnungen und 5.600 m<sup>2</sup> Gewerbefläche fertig gestellt. Weitere 1.201 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 115.212 (Vorjahr: TEUR 117.333) getätigt. Die Planung sah 607 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von TEUR 143.457 vor. Die Abweichung ergab sich hauptsächlich auf Grund von Bauzeitverzögerungen.

Es wurden 80 Wohnungen konzernintern angekauft. Hierfür wurden Investitionen einschließlich Nebenkosten in Höhe von TEUR 810 getätigt. Dieser Ankauf war nicht geplant.

Neben den Investitionen in Immobilien wurden im Geschäftsjahr sonstige Investitionen in Höhe von TEUR 26.588 getätigt. Diese wurden im Wesentlichen für die Eigenkapitalzuführung bei Tochtergesellschaften eingesetzt, um dort Investitionen zu finanzieren.

## 2.2.2 Immobilienverkäufe

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Anlage- und Umlaufvermögen 234 Wohneinheiten mit einer Fläche von 15.942 m<sup>2</sup> erfolgswirksam verkauft. Im Vorjahr waren es 228 Wohneinheiten und 16.725 m<sup>2</sup>. Hieraus und aus einigen kleineren Gewerbe-, Stellplatz- und Grundstücksverkäufen resultierten Verkaufserlöse von TEUR 35.256 (Vorjahr: TEUR 31.698). Die Planung sah für das Geschäftsjahr erfolgswirksame Verkäufe von 197 Wohneinheiten und Verkaufserlöse von TEUR 30.535 vor. Der Anstieg resultiert aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“.

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

## 2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### 2.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge

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

## 2.3.2 Ertragslage

Position	2020 IST (TEUR)	2019 IST (TEUR)	ISTΔVJ %	2020 PLAN (TEUR)	ISTΔPLAN %	2021 PLAN (TEUR)
Umsatzerlöse	239.677	227.570	5	242.011	-1	237.655
Bestandsveränderungen	-6.170	3.726	-266	-32	-19.222	6.972
Andere aktivierte Eigenleistungen	13	99	-87	102	-87	115
Sonstige betriebliche Erträge	29.578	29.004	2	21.024	41	17.091
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-91.562	-96.107	5	-103.526	12	-99.363
Personalaufwand	-45.731	-44.644	-2	-47.102	3	-49.999
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.413	-18.138	-2	-17.503	-5	-19.128
<b>EBITDA</b>	<b>107.391</b>	<b>101.510</b>	<b>6</b>	<b>94.974</b>	<b>13</b>	<b>93.344</b>
Abschreibungen	-43.739	-41.912	-4	-42.667	-3	-45.722
<b>EBIT</b>	<b>63.652</b>	<b>59.598</b>	<b>7</b>	<b>52.307</b>	<b>22</b>	<b>47.621</b>
<b>Finanzergebnis</b>						
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	18.075	17.687	2	15.982	13	10.724
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	1.267	1.312	-3	1.264	0	1.218
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	205	711	-71	193	6	217
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0		-351	100	-640
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.460	-25.379	0	-25.893	2	-25.974
	<b>-5.915</b>	<b>-5.669</b>	<b>-4</b>	<b>-8.804</b>	<b>33</b>	<b>-14.454</b>
<b>EBT</b>	<b>57.737</b>	<b>53.929</b>	<b>7</b>	<b>43.503</b>	<b>33</b>	<b>33.167</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.127	-6.373	-28	-4.809	-69	-4.544
Sonstige Steuern	155	292	-47	252	-39	50
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>49.765</b>	<b>47.848</b>	<b>4</b>	<b>38.945</b>	<b>28</b>	<b>28.673</b>

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

Die **Umsatzerlöse** stiegen um 5% auf TEUR 239.677 (Vorjahr: TEUR 227.570).

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 44.425 (Vorjahr: TEUR 41.596).

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.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit stiegen um 1% auf TEUR 26.301 (Vorjahr: TEUR 26.057). Es handelte sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus der Konzernumlage.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sanken um 6% auf TEUR 19.534 (Vorjahr: TEUR 20.727). Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Erlöse aus der Managementumlage an die Tochtergesellschaften.

# GAG Immobilien AG

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR -6.170 gegenüber TEUR 3.726 im Vorjahr. Sie resultierten mit TEUR 2.166 (Vorjahr: TEUR 1.667) aus Nebenkosten und mit TEUR -8.336 (Vorjahr: TEUR 2.059) aus Bauträgermaßnahmen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen um 2% auf TEUR 29.578 (Vorjahr: TEUR 29.004).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** sanken um 5% auf TEUR 91.562 (Vorjahr: TEUR 96.107).

Die Aufwendungen resultierten mit TEUR 90.409 (Vorjahr: TEUR 87.182) im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus den Nebenkosten mit TEUR 51.141 (Vorjahr: TEUR 47.887) und aus der Instandhaltung mit TEUR 24.816 (Vorjahr: TEUR 24.974). Der Anstieg der Nebenkosten resultierte hauptsächlich aus den umlagefähigen Betriebskosten.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sanken auf TEUR 678 (Vorjahr: TEUR 8.825). Ursächlich für diese Reduzierung waren die gesunkenen Bauaktivitäten bei Bauträgermaßnahmen.

Die **Personalaufwendungen** stiegen um 2% auf TEUR 45.731 (Vorjahr: TEUR 44.644). Der Anstieg resultierte zum einen aus Tarifierpassungen und zum anderen aus der gestiegenen Anzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen um 2% auf TEUR 18.413 (Vorjahr: TEUR 18.138).

Die **Abschreibungen** stiegen um 4% auf TEUR 43.739 (Vorjahr: TEUR 41.912). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Immobilien wegen Abriss und wegen Nichtrealisierung eines geplanten Bauvorhabens.

Das negative **Finanzergebnis** verschlechterte sich um 4% auf TEUR -5.915 (Vorjahr: TEUR -5.669). Hauptbestandteile waren die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit TEUR 25.460 (Vorjahr: TEUR 25.379) und die Erträge aus Gewinnabführung der Tochtergesellschaften von TEUR 18.075 (Vorjahr: TEUR 17.689).

Die Erträge aus der Abführung der Gewinne der Tochtergesellschaften betragen von der Grubo TEUR 14.499 (Vorjahr: TEUR 13.318), von der GAG SG TEUR 1.560 (Vorjahr: TEUR 1.492), von der MGAG TEUR 1.651 (Vorjahr: TEUR 2.582) und der GPE TEUR 364 (Vorjahr: TEUR 295).

Die Zinsdeckung belief sich auf 18,92% (Vorjahr: 19,55%).

Die **Steuern** vom Einkommen und vom Ertrag stiegen um 28% auf TEUR 8.127 (Vorjahr: TEUR 6.373). Der Anstieg resultiert aus dem Wegfall der Körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge sowie aus Korrekturen für frühere Jahre. Bei den sonstigen Steuern handelte es sich hauptsächlich um Steuererstattungen für frühere Jahre.

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

Im Geschäftsjahr wurde ein **Umsatz** von TEUR 239.677 erreicht, der damit um 1% unter dem Planwert von TEUR 242.011 lag. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sowie aus den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken und damit aus den Bauträgeraktivitäten. Die Umsatzerlöse aus Vermietung betragen TEUR 134.709 gegenüber der Planung von TEUR 134.183.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erreichten einen Wert von TEUR 91.562 und lagen damit um 12% unter dem Planwert von TEUR 103.526. Wesentlicher Bestandteil waren die Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 24.816, die mit TEUR 28.549 geplant waren. Die hierin enthaltenen Aufwendungen für Großmodernisierung von TEUR 4.734 lagen um 44% unter dem Planwert von TEUR 8.461. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, die mit TEUR 9.227 geplant waren, lagen mit TEUR 678 um 93% 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 47.102 geplant und wurde mit TEUR 45.731 um 3% unterschritten.

Die **Abschreibungen** wurden in Höhe von TEUR 43.739 gebucht und lagen damit um 3% über dem Planwert von TEUR 42.667. Ursächlich hierfür waren die außerplanmäßigen Abschreibungen für Immobilien, im Wesentlichen wegen Abriss, in Höhe von TEUR 1.195, die mit TEUR 110 geplant waren.

Das negative **Finanzergebnis** von TEUR -5.915 verbesserte sich um 33% gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -8.804. Hauptbestandteile waren Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit einem gebuchten Wert von TEUR 25.460 und einem geplanten Wert von TEUR 25.893 sowie die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften mit einem gebuchten Wert von TEUR 18.075 und einem geplanten Wert von TEUR 15.982.

Die Zinsdeckung verbesserte sich auf 18,92%, geplant waren 19,31%.

## 2.3.3 Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** stieg um 5% auf TEUR 2.238.847 (Vorjahr: TEUR 2.136.216).

Der Wert des **Anlagevermögens** stieg um 5% auf TEUR 2.104.625 (Vorjahr: TEUR 1.998.204). Den Zugängen in Höhe von TEUR 154.755 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 43.739 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 4.595 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie aus Finanzinvestitionen bei Tochtergesellschaften.

Das **Umlaufvermögen** sank um 3% auf TEUR 133.116 (Vorjahr: TEUR 137.002). Die wesentliche Position war hier die Reduzierung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit TEUR 63.728, die um 19% sank (Vorjahr: TEUR 78.379). Gegenläufig stiegen die flüssigen Mittel auf TEUR 19.349 (Vorjahr: TEUR 2.104). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus Darlehensauszahlungen zum Jahresende.

Das **Eigenkapital** stieg um 7% auf TEUR 607.603 (Vorjahr: TEUR 565.951). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote veränderte sich auf 27,14% (Vorjahr: 26,49%), geplant waren 25,53%. Zum Bestand der eigenen Aktien wird auf Abschnitt 2.7 (Eigene Anteile/Treuhandaktien) des Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen.

Die **Rückstellungen** verringern sich um 2% auf TEUR 56.950 (Vorjahr: 57.928).

Die **Verbindlichkeiten** stiegen um 4% auf TEUR 1.518.334 (Vorjahr: TEUR 1.466.318).

Hauptbestandteil waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie stiegen auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der Aufnahme von Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmitteln um 4% auf TEUR 1.437.219 (Vorjahr: TEUR 1.384.617). Im Geschäftsjahr betragen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 152.397, davon waren TEUR 107.482 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen sowie Tilgungsnachlässe.

Die Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen stiegen um 6% auf TEUR 21.170 (Vorjahr: TEUR 19.972).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen um 15% auf TEUR 5.318 (Vorjahr: TEUR 4.608).

Die **passive Rechnungsabgrenzung** stieg um 54% auf TEUR 30.280 (Vorjahr: TEUR 19.669). Dies resultierte im Wesentlichen aus den abgegrenzten Tilgungsnachlässen der NRW.BANK, die in den nächsten Jahren ergebniswirksam vereinnahmt werden.

Der **Cashflow** aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 74.993 gegenüber TEUR 74.061 im Vorjahr und war damit nahezu unverändert. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 90.991 gegenüber TEUR 112.634 im Vorjahr. Hier sanken die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 33.243 gegenüber TEUR 38.894 im Vorjahr. Hauptursache waren geringere Kreditaufnahmen und Tilgungen von Darlehen. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres betrug TEUR 19.349 gegenüber TEUR 2.104 im Vorjahr.

Das Verhältnis der zahlungswirksamen Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 125.831 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 74.993 betrug 168%.

## GAG Immobilien AG

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

Insgesamt verfügt der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von rund EUR 160 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 150 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien und mittelfristiger Finanzierungen war im Wesentlichen zinsbedingt und dient vor allem der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristkredite, insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen des GAG-Konzerns erfolgen erneut auf sehr gutem Niveau. Damit kann die Zahlungsfähigkeit des GAG-Konzerns zu jeder Zeit als gewährleistet angesehen werden.

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

## 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen

		2020	2019	2018
<b>Ergebnis und Rentabilität</b>				
Umsatz	TEUR	239.677	227.570	217.120
EBITDA	TEUR	107.391	101.510	88.299
EBIT	TEUR	63.652	59.598	49.363
Jahresüberschuss	TEUR	49.765	47.848	39.419
Eigenkapitalrendite	%	8,19	8,45	7,49
Zinsdeckung	%	18,92	19,55	19,74
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>				
Eigenkapital	TEUR	607.603	565.951	526.229
Bilanzsumme	TEUR	2.238.847	2.136.216	2.029.711
Eigenkapitalquote	%	27,14	26,49	25,93
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	23.275	23.017	22.640
Gewerbefläche (Stichtag 31.12.)	T m <sup>2</sup>	86	80	80
Wohn-/Nutzfläche	T m <sup>2</sup>	1.614	1.586	1.557
mtl. Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	7,43	7,28	7,11
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup>	15,58	15,87	14,86
davon ohne Großmodernisierung	EUR/m <sup>2</sup>	12,61	12,40	11,51
<b>Immobilienverkäufe</b>				
verkaufte Einheiten	Anzahl	234	228	115
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	15.942	16.725	8.302
Erlöse	TEUR	35.256	31.698	18.998
Erlöse	EUR/m <sup>2</sup>	2.211	1.895	2.288
<b>Investitionen</b>				
Modernisierung	TEUR	12.145	12.790	14.568
Neubau	TEUR	115.212	117.333	169.484
Ankauf	TEUR	810	0	419
Sonstiges	TEUR	26.588	2.986	5.575
Gesamtinvestitionen	TEUR	154.755	133.109	190.047
<b>Fertigstellungen und Bestandsübergänge Wohnungen</b>				
Fertigstellungen Modernisierung	Anzahl	271	229	241
Fertigstellungen Neubau	Anzahl	528	477	793
<b>Mitarbeiter und Auszubildende</b>				
gesamt (Stichtag 31.12.)	Anzahl	585	575	565

## 2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.5.1 Personal

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 570 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 557). Davon waren 81 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 83) in Teilzeit. In den Zahlen enthalten sind zwei Personen in studentischer Ausbildung.

Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Ausbildung.

Der Anteil der Mitarbeiterinnen im GAG-Konzern belief sich auf 47%. Die Festlegung der „Frauenquote“ für den Vorstand, die Führungsebenen unterhalb des Vorstandes und für den Aufsichtsrat kann auf der Internetseite des GAG-Konzerns unter [www.gag-koeln.de/investor-relations/konzern/publikationen/meldungen-berichte/](http://www.gag-koeln.de/investor-relations/konzern/publikationen/meldungen-berichte/) eingesehen werden.

Ähnlich wie in den Vorjahren lag die durchschnittliche Beschäftigungsdauer bei über elf Jahren. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten ist im Jahr 2020 konstant geblieben und betrug etwas über 43 Jahre.

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 richtungsweisend 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 werden durch die GAG SG gebaut und betrieben. Bei diesen Gebäuden bietet der GAG-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 in der Gesellschaft 528 Wohneinheiten und 5.600 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit zusammen 42.042 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 in der Gesellschaft 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.

# GAG Immobilien AG

Durch diese Maßnahmen wurden in der Gesellschaft 111 Wohneinheiten und 3.453 Gewerbefläche mit zusammen 12.446 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche umgerüstet.

## 2.5.3 Sozialmanagement

Schon in der Gründungssatzung der damaligen Gemeinnützigen AG für Wohnungsbau aus dem Jahre 1913 ist die Wahrnehmung sozialer Verantwortung für die Wohnquartiere 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 Teissegmenten Auswirkungen zu erwarten. Auch diese werden in der Wirtschaftsplanung 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 miethpreissensibel, 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.

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 27,14% (Vorjahr: 26,49%) und die Zinsdeckung mit 18,92% (Vorjahr: 19,55%) 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.

Konkret bestehen Zinsswapgeschäfte zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus geschlossenen Darlehensverträgen, welche am Bilanzstichtag mit TEUR 1.953 valutierten bzw. mit TEUR 43.000 im März 2025 noch zur Auszahlung kommen. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko 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 -7.619.

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswapgeschäften und dem am 31. Dezember 2020 in Höhe von insgesamt TEUR 1.953 bestehenden Darlehen bzw. den mit TEUR 43.000 im März 2025 noch zur Auszahlung kommenden Darlehen gebildet (Mikro-Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical-Terms-Match-Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleicht sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung (Ende der Laufzeit von Sicherungs- und Grundgeschäft) vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

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

## 3.2.5 Allgemeine interne und externe Risiken

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

weiler 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.

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

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

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

## 5 Prognosebericht

Mit Blick auf die Bevölkerungsprognose der Stadt Köln und 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 5.13 (Nachtragsbericht) des Anhangs zum Jahresabschluss 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.

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

Für 2021 sind ein Jahresüberschuss von TEUR 28.673 und ein EBITDA von TEUR 93.344 geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von TEUR 237.655 und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 99.363 sowie einem Personalaufwand von TEUR 49.999. Die Abschreibungen sind mit TEUR 45.722 und das Finanzergebnis ist mit TEUR -14.454 geplant. Die Zinsdeckung wird bei 18,78% erwartet.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 139.030. 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 27.239 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon TEUR 5.813 für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 25.974 sowie gegenläufig die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften im Saldo von TEUR 10.084.

Die Bilanzsumme steigt im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen sowie durch ein wachsendes Umlaufvermögen um TEUR 181.403 an. Die Eigenkapitalquote beträgt bei steigendem Eigenkapital 25,58%. 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 168.563 sowie die Fertigstellung von 752 neuen und 168 modernisierten Wohnungen geplant. Daneben ist der Verkauf von 132 Wohnungen aus dem Anlagevermögen vorgesehen, womit Erlöse von TEUR 13.272 erwirtschaftet werden sollen. Der Wohnungsbestand ist für Ende 2021 mit 23.790 Einheiten geplant.

Köln, den 1. März 2021

Der Vorstand

Ingo Frömbling

Kathrin Möller



# **GAG Immobilien AG**

## **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Bilanz**

**Anhang**



## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

	2020	2019
	EUR	TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	182.443.777,00	173.860
aus Verkauf von Grundstücken	11.398.068,33	6.926
aus Betreuungstätigkeit	26.301.113,71	26.057
aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.533.637,89	20.727
	<b>239.676.596,93</b>	<b>227.570</b>
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-6.169.937,56	3.726
Andere aktivierte Eigenleistungen	13.018,84	99
Sonstige betriebliche Erträge	29.577.750,75	29.004
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-90.409.029,10	-87.182
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-678.418,67	-8.825
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-474.620,67	-100
	<b>-91.562.068,44</b>	<b>-96.107</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>171.535.360,52</b>	<b>164.292</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-35.054.811,69	-33.198
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 4.374.474,33 (Vorjahr: TEUR 5.458)	-10.676.038,42	-11.446
	<b>-45.730.850,11</b>	<b>-44.644</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-43.739.102,70	-41.912
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB EUR 567.541,00 (Vorjahr: TEUR 568)	-18.413.441,94	-18.138
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	18.074.556,90	17.687
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.264.324,31 (Vorjahr: TEUR 1.310)	1.266.568,88	1.312
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 202.643,83 (Vorjahr: TEUR 217)	204.519,92	711
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 11)	-25.460.181,89	-25.379
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.127.323,06	-6.373
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>49.610.106,52</b>	<b>47.556</b>
Sonstige Steuern	154.595,75	292
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>49.764.702,27</b>	<b>47.848</b>
Gewinnvortrag	661.006,10	410
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-24.000.000,00	-23.500
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>26.425.708,37</b>	<b>24.758</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	<b>257.354,00</b>	<b>384</b>
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.487.854.740,30	1.413.375
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	125.721.987,79	117.381
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.390.200,38	21.504
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.203,78	7
Technische Anlagen und Maschinen	1.048.456,00	538
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.816.385,00	4.514
Anlagen im Bau	155.637.926,57	144.706
Bauvorbereitungskosten	15.673.924,63	16.528
Geleistete Anzahlungen	0,00	347
	<b>1.802.147.824,45</b>	<b>1.718.900</b>
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	229.456.387,51	203.467
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	72.674.829,44	75.377
Sonstige Ausleihungen	59.944,83	47
Andere Finanzanlagen	29.082,30	29
	<b>302.220.244,08</b>	<b>278.920</b>
	<b>2.104.625.422,53</b>	<b>1.998.204</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	44.466.982,26	42.301
	<b>47.526.296,96</b>	<b>53.696</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	705.932,06	337
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	42.936,01	309
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	875,84	6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.902,70	29
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.727.691,10	78.379
Sonstige Vermögensgegenstände	1.751.025,71	2.142
	<b>66.240.363,42</b>	<b>81.202</b>
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>19.349.133,20</b>	<b>2.104</b>
	<b>133.115.793,58</b>	<b>137.002</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.105.758,70</b>	<b>1.010</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.238.846.974,81</b>	<b>2.136.216</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>20.221.161,70</b>	<b>19.637</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	386.957.605,24	346.967
	<b>410.742.903,56</b>	<b>370.752</b>
Bilanzgewinn	26.425.708,37	24.759
	<b>607.603.110,65</b>	<b>565.951</b>
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b>25.680.231,00</b>	<b>26.349</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	42.130.469,00	41.299
Steuerrückstellungen	2.091.556,00	1.236
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.758.252,87	3.826
Sonstige Rückstellungen	9.969.553,69	11.567
	<b>56.949.831,56</b>	<b>57.928</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.080.735.907,28	1.104.574
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	356.483.035,07	280.043
Erhaltene Anzahlungen	53.184.591,41	54.959
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.262.909,64	1.157
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.170.356,46	19.972
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.317.741,62	4.608
Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern EUR 128.134,77 (Vorjahr: TEUR 855)	179.272,82	1.005
	<b>1.518.333.814,30</b>	<b>1.466.318</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>30.279.987,30</b>	<b>19.670</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.238.846.974,81</b>	<b>2.136.216</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>20.221.161,70</b>	<b>19.637</b>

## 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 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 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 2.1 Allgemeines

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

#### 2.2 Anlagevermögen

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

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

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

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

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

## 2.3 Umlaufvermögen

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

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

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

## 2.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 2.5 Latente Steuern

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

## 2.6 Treuhandvermögen

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

## 2.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien

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

Die Abwicklung der Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988:

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

Abwicklung seit dem 1. Januar 1989:

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

## 2.8 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

	01.01.2020 TEUR	Auflösungen TEUR	31.12.2020 TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	26.349	668	25.681

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

## 2.9 Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Gutachten unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Anwartschaftsbewertungsverfahren (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 aktuellen zehnjährigen und des früheren siebenjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf TEUR 4.488.

Auf Grund der Anforderungen durch das BilMoG wurde in 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von EUR 8,5 Mio. aus der Neubewertung erfolgte zum 1. Januar 2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31. Dezember 2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 568. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierenden Zuführungsbeträge werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 2.270.

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

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

## 2.10 Verbindlichkeiten

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

## 2.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 2.12 Treuhandverbindlichkeiten

Die vermerkten Treuhandverbindlichkeiten umfassen Mietkautionen.

## 3 Erläuterungen zur Bilanz

### 3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2020 wird im nachfolgenden 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	6.936.691,66	110.390,84	0,00	0,00	7.047.082,50
	<b>6.936.691,66</b>	<b>110.390,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.047.082,50</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.028.593.090,33	42.365.485,49	5.430.747,51	71.720.869,40	2.137.248.697,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten und anderen Bauten	136.669.850,85	4.234.668,99	0,00	7.448.427,23	148.352.947,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	21.509.134,38	920.402,32	0,00	-10.033.704,44	12.395.832,26
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.089,71	0,00	2.885,93	0,00	4.203,78
Technische Anlagen und Maschinen	1.370.308,70	0,00	0,00	733.613,95	2.103.922,65
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.248.653,34	460.358,37	139.539,00	137.858,72	10.707.331,43
Anlagen im Bau	144.720.586,39	72.424.462,42	0,00	-61.500.692,00	155.644.356,81
Bauvorbereitungskosten	16.752.493,52	8.227.971,40	922.244,21	-8.159.611,86	15.898.608,85
Geleistete Anzahlungen	346.761,00	0,00	0,00	-346.761,00	0,00
	<b>2.360.217.968,22</b>	<b>128.633.348,99</b>	<b>6.495.416,65</b>	<b>0,00</b>	<b>2.482.355.900,56</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	212.621.665,48	25.989.591,00	0,00	0,00	238.611.256,48
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	75.377.072,33	0,00	2.702.242,89	0,00	72.674.829,44
Sonstige Ausleihungen	47.344,63	21.500,00	8.899,80	0,00	59.944,83
Andere Finanzanlagen	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
	<b>288.077.721,21</b>	<b>26.011.091,00</b>	<b>2.711.142,69</b>	<b>0,00</b>	<b>311.377.669,52</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.655.232.381,09</b>	<b>154.754.830,83</b>	<b>9.206.559,34</b>	<b>0,00</b>	<b>2.800.780.652,58</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.

Abschreibungen kumuliert 01.01.2020 EUR	des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2020 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR	Buchwert 31.12.2019 EUR
6.552.400,66	237.327,84	0,00	0,00	0,00	6.789.728,50	257.354,00	384.291,00
<b>6.552.400,66</b>	<b>237.327,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.789.728,50</b>	<b>257.354,00</b>	<b>384.291,00</b>
615.217.790,66	37.927.132,39	3.680.941,41	-70.023,90	0,33	649.393.957,41	1.487.854.740,30	1.413.375.299,67
19.288.744,44	3.345.017,98	0,00	-2.803,14	0,00	22.630.959,28	125.721.987,79	117.381.106,41
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	12.390.200,38	21.503.502,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.203,78	7.089,71
832.772,70	148.927,99	0,00	73.765,96	0,00	1.055.466,65	1.048.456,00	537.536,00
5.734.492,14	1.158.134,57	8.872,35	7.192,07	0,00	6.890.946,43	3.816.385,00	4.514.161,20
14.561,23	0,00	0,00	-8.130,99	0,00	6.430,24	155.637.926,57	144.706.025,16
224.366,50	922.561,93	922.244,21	0,00	0,00	224.684,22	15.673.924,63	16.528.127,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	346.761,00
<b>641.318.359,55</b>	<b>43.501.774,86</b>	<b>4.612.057,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,33</b>	<b>680.208.076,11</b>	<b>1.802.147.824,45</b>	<b>1.718.899.608,67</b>
9.154.868,97	0,00	0,00	0,00	0,00	9.154.868,97	229.456.387,51	203.466.796,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.674.829,44	75.377.072,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.944,83	47.344,63
2.556,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,47	29.082,30	29.082,30
<b>9.157.425,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.157.425,44</b>	<b>302.220.244,08</b>	<b>278.920.295,77</b>
<b>657.028.185,65</b>	<b>43.739.102,70</b>	<b>4.612.057,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,33</b>	<b>696.155.230,05</b>	<b>2.104.625.422,53</b>	<b>1.998.204.195,44</b>

## 3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden TEUR 44.002 (Vorjahr: TEUR 41.524) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

## 3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 63.728 (Vorjahr: TEUR 78.379) setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.604	13.702
Sonstige Vermögensgegenstände	50.124	64.677
	<b>63.728</b>	<b>78.379</b>

## 3.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB Geldbeschaffungskosten (Disagio) in Höhe von TEUR 979 (Vorjahr: TEUR 711) als Unterschiedsbetrag enthalten.

## 3.5 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

	31.12.2020 Anzahl Stückaktien	31.12.2019 Anzahl Stückaktien
Stammaktien	9.360.000	9.360.000
Vorzugsaktien	7.133.487	7.158.499
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>16.493.487</b>	<b>16.518.499</b>
Eigene Anteile	-314.183	-308.307
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>16.179.304</b>	<b>16.210.192</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).

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

# GAG Immobilien AG

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.

## 3.6 Rücklagenspiegel

	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	346.966.914,63	25.012,00	40.015.702,61	386.957.605,24
	<b>370.752.212,95</b>	<b>25.012,00</b>	<b>40.015.702,61</b>	<b>410.742.903,56</b>
	<b>524.982.395,67</b>	<b>25.012,00</b>	<b>40.040.714,61</b>	<b>564.998.098,28</b>

Die Einstellungen in die anderen Rücklagen 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
	<b>40.015.702,61</b>

## 3.7 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	32.646.650,00	2.231.354,00	1.603.242,00	0,00	33.274.762,00
Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstände	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>41.298.752,00</b>	<b>3.082.668,00</b>	<b>2.234.455,00</b>	<b>16.496,00</b>	<b>42.130.469,00</b>

Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 1.166 aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 568 als Aufwand nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB.

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

## 3.8 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
Personal	3.644.236,00	3.560
Ausstehende Rechnungen	2.840.886,84	3.315
Sanierungsverpflichtung Programm "Mieter werden Eigentümer"	1.062.200,00	1.036
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	660.196,02	704
Bauträgergeschäft	284.213,71	1.266
Andere	1.477.821,12	1.686
	<b>9.969.553,69</b>	<b>11.567</b>

## 3.9 Verbindlichkeiten

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

	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.080.735.907,28 (1.104.574.342,96)	81.219.065,08 (84.172.847,35)	999.516.842,20 (1.020.401.495,61)	747.548.260,07 (714.730.098,63)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	356.483.035,07 (280.042.568,83)	21.021.676,03 (15.412.138,96)	335.461.359,04 (264.630.429,87)	270.137.221,71 (195.806.599,88)
Erhaltene Anzahlungen	53.184.591,41 (54.958.732,61)	53.184.591,41 (54.958.732,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.262.909,64 (1.156.853,73)	1.262.909,64 (1.156.853,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.170.356,46 (19.972.106,46)	21.170.356,46 (19.972.106,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.317.741,62 (4.608.381,11)	5.317.741,62 (4.608.381,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	179.272,82 (1.005.389,63)	179.272,82 (1.005.389,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>1.518.333.814,30 (1.466.318.375,33)</b>	<b>183.355.613,06 (181.286.449,85)</b>	<b>1.334.978.201,24 (1.285.031.925,48)</b>	<b>1.017.685.481,78 (910.536.698,51)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 783.613 (Vorjahr: TEUR 749.238) durch Grundpfandrechte gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 291.463 (Vorjahr: TEUR 213.018) durch Grundpfandrechte gesichert.

# GAG Immobilien AG

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 5.318 (Vorjahr: TEUR 4.608) setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.708	4.608
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	610	0
	<b>5.318</b>	<b>4.608</b>

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

## 3.10 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen, in Höhe von TEUR 1.675 (Vorjahr: TEUR 1.626) sowie passivisch abgegrenzte Tilgungsnachlässe der NRW.BANK in Höhe von TEUR 28.165 (Vorjahr: TEUR 17.530) enthalten.

## 3.11 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung. Grundsätzlich bestehen eine Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern. § 268 Abs. 8 HGB sieht eine Ausschüttungssperre nur für den Fall vor, in dem vom Wahlrecht der Aktivierung latenter Steuern Gebrauch gemacht wird. Bei der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2020 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden wesentlichen Positionen vorhanden:

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

Temporäre Differenzen, die eine Passivierung latenter Steuern grundsätzlich erfordern, bestehen zum 31. Dezember 2020 in folgender Position:

- Rücklage nach § 6b EStG

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

## 3.12 Haftungsverhältnisse

Die GAG hat für Bürgschaften gemäß § 7 MaBV Avalkredite bei Banken und Versicherungen in Höhe von TEUR 1.531 aufgenommen. Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 8.189 aufgenommen.

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Form von Grundschulden zugunsten der Grubo in Höhe von bis zu TEUR 100.000 zuzüglich Nebenkosten und Zinsen.

Darüber hinaus gibt es für die GAG eine Mithaftung für den Ankauf Chorweiler durch die GPE in Form von bei der Sparkasse KölnBonn bestehenden Bürgschaften in Höhe des Restkapitals von TEUR 35.336 sowie eine Organschaftserklärung vom 10.07.2019/17.07.2019 der GAG gegenüber der NRW.BANK für Verbindlichkeiten der GPE und der Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH.

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

## 4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Andere aktivierte Eigenleistungen

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

### 4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2020 EUR	2019 TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	21.989.670,68	21.836
Erträge aus Versicherungserstattungen	2.539.485,64	2.632
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	1.574.393,94	1.791
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	668.604,00	669

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 208 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Erträge in Höhe von TEUR 20.467 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten in Höhe von TEUR 491 gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 918 (Vorjahr: TEUR 233). Im Wesentlichen setzen sich diese aus Erstattungen von Versicherungsschäden für frühere Jahre in Höhe von TEUR 651 sowie aus anderen Erträgen für frühere Jahre in Höhe von TEUR 143 zusammen.

### 4.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind TEUR 1.195 (Vorjahr: TEUR 29) außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB enthalten.

### 4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR	2019 TEUR
Sonstige Dienstleistungen (Beratung, EDV)	7.104.702,41	7.432
Verwaltungsaufwendungen	3.862.347,66	3.742
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	1.877.259,43	1.419
Vertriebsaufwendungen	1.850.255,05	2.409
Miet- und Leasingaufwendungen	876.678,69	903
Übrige betriebliche Aufwendungen	2.842.198,70	2.233
	<b>18.413.441,94</b>	<b>18.138</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 147 (Vorjahr: TEUR 158). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Aufwendungen für Verwaltungskosten.

# GAG Immobilien AG

## 4.5 Erträge aus der Gewinnabführung

Die Erträge entfallen auf die Gewinnabführung der

	2020 TEUR	2019 TEUR
Grund und Boden GmbH, Köln	14.499	13.318
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	1.651	2.582
GAG Servicegesellschaft mbH, Köln	1.560	1.492
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	364	295
	<b>18.074</b>	<b>17.687</b>

## 4.6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.191 (Vorjahr: TEUR 1.356) enthalten.

## 4.7 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand betrifft mit TEUR 6.169 Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag, mit TEUR 1.668 Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und mit TEUR 217 Körperschaftsteuer und TEUR 74 Gewerbesteuer für frühere Jahre.

## 5 Sonstige Angaben

### 5.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Die GAG hat das günstige Zinsniveau für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben für Forward-Zinssicherungen genutzt (klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen oder als Zinsswapvariante mit vollständig gleichlaufender Darlehensvereinbarung). Zum 31. Dezember 2020 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen auf TEUR 70.625. Darüber hinaus wurden Darlehenskontingente abgeschlossen, welche von der GAG AG, der Grubo GmbH oder der Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH 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.

### 5.2 Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Im Berichtsjahr wurden Grundstücke mit Verkehrswerten von TEUR 5.809 für TEUR 773 von der Grubo GmbH an die GAG verkauft.

### 5.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach dem Bilanzstichtag bis zur Fertigstellung der Neubauten bzw. Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 124.474 (Vorjahr: TEUR 157.725). Diese Investitionen werden insbesondere durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Kredite sowie vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt. Es wird erwartet, dass die Zahlungen überwiegend innerhalb der nächsten drei Jahre fällig werden.

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

Aus Leasingverträgen bestehen bis 2025 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.182. Aus den Mietverträgen für Verwaltungsgebäude bestehen bis einschließlich 2029 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 2.189.

### 5.4 Derivative Finanzinstrumente

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

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

Der beizulegende Wert der Zinsswaps zum Bilanzstichtag beträgt insgesamt TEUR -7.619. Die Bewertungen erfolgten anhand der OIS-Discounting-Methode durch die Sparkasse KölnBonn. Ein Darlehen wird mit einem durch Regeltilgung reduzierten Buchwert in Höhe von TEUR 1.953 unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Das weitere Darlehen über TEUR 43.000 wird erst am 30. März 2025 ausgezahlt und ist somit bilanziell noch nicht erfasst.

### 5.5 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

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

## 5.6 Aufstellung des Anteilsbesitzes

Art der Beteiligung, Gesellschaft, Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020*
	%	TEUR	TEUR
<b>Unmittelbar:</b>			
Grund und Boden GmbH, Köln	62	139.367	14.499
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	100	15.072	1.651
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	13.090	1.560
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	90	14.687	364

\* Vor Gewinnabführung

Art der Beteiligung, Gesellschaft, Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital 31.12.2019	Jahresergebnis 2019
	%	TEUR	TEUR
<b>Mittelbar:</b>			
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln	25	3.117	-143

## 5.7 Angaben zu § 6b Energiewirtschaftsgesetz

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

## 5.8 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	2020 Anzahl	2019 Anzahl
Kaufmännische und technische Angestellte	457	444
Gewerbliche Arbeitnehmer	103	105
	<b>560</b>	<b>549</b>

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 79 (Vorjahr: 77) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden im Durchschnitt 18 Auszubildende beschäftigt.

## 5.9 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die GAG ist Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird hierauf ein Zusatzbetrag von 3,2% erhoben. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 26.733 (Vorjahr: TEUR 25.350). Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden. Für die mittelbaren Verpflichtungen wurde gemäß Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

## 5.10 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 wden 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

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

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

## GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

Die für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen gewährten Vergütungen betreffen mit TEUR 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.

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 Köbner		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>

# GAG Immobilien AG

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

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

## 5.11 Offenlegung Konzernabschluss

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

## 5.12 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

## 5.13 Nachtragsbericht

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

## 5.14 Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR	2019 TEUR
Jahresüberschuss	49.764.702,27	47.848
Gewinnvortrag	661.006,10	410
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	24.000.000,00	23.500
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>26.425.708,37</b>	<b>24.758</b>

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

	2020 EUR	2019 TEUR
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>

## 5.15 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

## 5.16 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	

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

# GAG Immobilien AG

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 Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

# GAG Immobilien AG

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.

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.

# GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Köln, den 1. März 2021

Der Vorstand

Ingo Frömbling

Kathrin Möller

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GAG Immobilien AG, Köln

### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GAG Immobilien AG, Köln, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

# GAG Immobilien AG

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

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

Darüber hinaus

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

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

#### Prüfungsurteil

Wir haben geprüft, ob die Gesellschaft ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 eingehalten hat.

Nach unserer Beurteilung wurden die Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Führung getrennter Konten in Übereinstimmung mit § 6b Abs. 5 EnWG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung nach § 6b Abs. 5 Energiewirtschaftsgesetz (IDW PS 610 n.F.) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG“ weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir wenden als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) an. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Pflichten zur Führung getrennter Konten einzuhalten.

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

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die gesetzlichen Vertreter ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten haben.

Ferner umfasst unsere Zielsetzung, einen Vermerk in den Bestätigungsvermerk aufzunehmen, der unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG beinhaltet.

## GAG Immobilien AG

Die Prüfung der Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten umfasst die Beurteilung, ob die Zuordnung der Konten zu den Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 4 EnWG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt ist und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde.

Düsseldorf, 1. März 2021

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer

## 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 Aufsichtsratsplenum 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.

# GAG Immobilien AG

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

Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Außerdem wurde gemäß § 20 der Satzung eine Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 HGrG durchgeführt.

Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie die Prüfungsberichte der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtet über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems vorlägen. Insbesondere 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 Schlusserklärung 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)

## Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2021)	EUR 8.088.768,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 18.000.000,00
Gewinnvortrag	EUR 336.940,37
<hr/>	
Bilanzgewinn	EUR 26.425.708,37

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 315.951 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2021), die gemäß §§ 71b, 71d AktG nicht dividendenberechtigt sind.

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