

GAG Immobilien AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 Schlusserklärung 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 Bautätigkeit sollte preisgünstiger Wohnraum für diese Menschen geschaffen werden. Auch heute, über 100 Jahre später, kommt sie mit rund 23.800 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 Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprogrammen passt das Unternehmen seinen Wohnungsbestand permanent dem aktuellen Standard an, um gemeinsam mit den Tochtergesellschaften die erreichte Position auf dem Kölner Wohnungsmarkt weiter zu festigen. Neben hohen Anforderungen an die Bauqualität gehört dazu auch der Einsatz ökologisch nachhaltiger Techniken, die zur Energieeinsparung und zur CO₂-Reduzierung beitragen. Ein erfahrenes Sozialmanagement ist ein weiterer Faktor, um die Werthaltigkeit des Unternehmens zu steigern. Zum verantwortlichen Handeln gehört auch eine soziale Unternehmenskultur, zu der sich die GAG in besonderem Maße verpflichtet hat.

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

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

1.2 Steuerungssystem

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

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

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

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

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird grundsätzlich auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für 2020 vollständig vorliegt.

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

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

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

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

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

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

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

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

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

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

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

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

GAG Immobilien AG

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

2.2 Entwicklung der Geschäftsfelder

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung

Die Gesellschaft hatte zum 31. Dezember 2021 einen Immobilienbestand von 23.772 (Vorjahr: 23.275) Wohnungen und 89.474 m² (Vorjahr: 85.651 m²) Gewerbefläche. Die Veränderung des Wohnungsbestandes resultierte im Wesentlichen aus Zugängen aus Neubau und Abgängen aus dem Verkauf von Bestandswohnungen.

Geplant wurde ein Bestand von 23.790 Wohnungen.

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

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei TEUR 146.279 (Vorjahr: TEUR 139.887*). Diese Steigerung ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen, den Mietanpassungen im Wohnungsbestand an den Mietspiegel, Fluktuation sowie sinkenden Wohnungsabschlägen aus Förderungen. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete waren die Entmietung von Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen. Geplant waren TEUR 146.430.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg um 1,9% und betrug EUR 7,46 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 7,32 je m²).

Von den Sollmieten sind Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietnachlässe in Höhe von TEUR 6.538 (Vorjahr: TEUR 5.179) oder 4,47% (Vorjahr: 3,70%) abzuziehen.

In Summe ergaben sich Umsatzerlöse aus Vermietung von TEUR 139.742 (Vorjahr: TEUR 134.709), geplant waren TEUR 139.030.

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 872 (Vorjahr: 756) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 3,67%, Vorjahr: 3,25%). Hiervon standen 685 (Vorjahr: 497) Wohnungen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer. Nur 128 (Vorjahr: 178) Wohnungen standen nachfragebedingt leer (Leerstandsquote: 0,54%, Vorjahr: 0,76%). Hiervon wiederum konnten für 75 Wohnungen bereits im Geschäftsjahr neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum Ende des Geschäftsjahres noch 53 Wohnungen vermietbar waren. Weitere 59 Wohnungen standen wegen Verkauf oder aus sonstigen Gründen leer.

Von den Gewerbeträgen standen zum Ende des Geschäftsjahres 5.370 m² (Vorjahr: 6.285 m²) leer (Leerstandsquote: 6,00%, Vorjahr: 7,34%), davon standen 3.030 m² (Vorjahr: 5.616 m²) nachfragebedingt leer (Leerstandsquote: 3,38%, Vorjahr: 6,56%). Weitere 1.689 m² (Vorjahr: 246 m²) standen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer. Weitere 651 m² standen wegen Verkauf oder aus sonstigen Gründen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2021 betrug 6,27% (Vorjahr: 6,71%).

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

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

GAG Immobilien AG

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr im Rahmen der Instandhaltung, ohne Großmodernisierungsmaßnahmen, TEUR 22.137 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von zirka EUR 14 je m² Wohn-/Nutzfläche. Die Planung sah Aufwendungen von TEUR 21.426 vor.

Die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden 82 Wohnungen und 1.584 m² Gewerbefläche fertig gestellt. Weitere 326 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 223 m² befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres in der Modernisierungsdurchführung. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierung betrug im Geschäftsjahr TEUR 12.597 (Vorjahr: TEUR 12.145) und der Aufwand aus Großmodernisierung betrug TEUR 3.320 (Vorjahr: TEUR 4.734). Geplant waren 168 Wohnungsneubauten, Investitionen von TEUR 18.583 und ein Großmodernisierungsaufwand von TEUR 5.813. 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 663 Wohnungen und 1.748 m² Gewerbefläche fertig gestellt. Weitere 844 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 2.168 m² befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres im Bau. Es wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 107.819 (Vorjahr: TEUR 115.212) getätigt. Die Planung sah 752 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von TEUR 149.980 vor. Die Abweichung ergab sich hauptsächlich auf Grund von Bauzeitverzögerungen.

Es wurden zwei Ankäufe vermieteter Gewerbeobjekte in Höhe von TEUR 9.687 getätigt. Geplant war ein Ankaufsprojekt mit 50 Wohnungen und Investitionen in Höhe von TEUR 16.233.

Neben den Investitionen in Immobilien wurden im Geschäftsjahr sonstige Investitionen in Höhe von TEUR 5.652 (Vorjahr: 26.588) getätigt. Diese wurden im Wesentlichen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung der Kundencenter eingesetzt.

2.2.2 Immobilienverkäufe

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Anlage- und Umlaufvermögen 134 Wohneinheiten mit einer Fläche von 7.761 m² erfolgswirksam verkauft. Im Vorjahr waren es 234 Wohneinheiten und 15.942 m². Hieraus und aus einigen kleineren Gewerbe-, Stellplatz- und Grundstücksverkäufen resultierten Verkaufserlöse von TEUR 14.825 (Vorjahr: TEUR 35.256). Die Planung sah für das Geschäftsjahr erfolgswirksame Verkäufe von 132 Wohneinheiten und Verkaufserlöse von TEUR 13.272 vor.

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.

GAG Immobilien AG

2.3.2 Ertragslage

Position	2021 IST (TEUR)	2020 IST (TEUR)	ISTΔVJ %	2021 PLAN (TEUR)	ISTΔPLAN %	2022 PLAN (TEUR)
Umsatzerlöse	240.229	239.677	0	237.655	1	263.735
Bestandsveränderungen	5.139	-6.170	-183	6.972	-26	-3.714
Andere aktivierte Eigenleistungen	379	13	2.811	115	229	500
Sonstige betriebliche Erträge	19.765	29.578	-33	17.091	16	13.458
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-96.213	-91.562	5	-99.363	-3	-107.749
Personalaufwand	-50.732	-45.731	11	-49.999	1	-51.861
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.164	-18.413	4	-19.128	0	-22.903
EBITDA	99.402	107.391	-7	93.344	6	91.466
Abschreibungen	-44.863	-43.739	3	-45.722	-2	-47.616
EBIT	54.539	63.652	-14	47.621	15	43.849
Finanzergebnis						
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	14.868	18.075	-18	10.724	39	6.271
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	1.221	1.267	-4	1.218	0	1.171
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	191	205	-6	217	-12	471
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-526	0		-640	-18	-772
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-24.856	-25.460	-2	-25.974	-4	-26.523
	-9.103	-5.915	54	-14.454	-37	-19.382
EBT	45.436	57.737	-21	33.167	37	24.467
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.171	-8.127	1	-4.544	80	-5.336
Sonstige Steuern	134	155	-13	50	170	80
Jahresüberschuss	37.399	49.765	-25	28.673	30	19.211

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

Die **Umsatzerlöse** betrugen TEUR 240.229 (Vorjahr: TEUR 239.677*).

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 45.855 (Vorjahr: TEUR 44.425).

Im Geschäftsjahr gab es keine Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken, da keine erfolgswirksamen Verkäufe aus Bauträgermaßnahmen getätigten wurden. Im Vorjahr waren es Umsätze in Höhe von TEUR 11.398 und 22 erfolgswirksame Verkäufe.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit stiegen um 7% auf TEUR 28.090 (Vorjahr: TEUR 26.301). 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 stiegen um 16% auf TEUR 22.713 (Vorjahr: TEUR 19.534). Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Erlöse aus der Managementumlage an die Tochtergesellschaften.

* Siehe Fußnote Seite 5

GAG Immobilien AG

Die **Bestandsveränderungen** betrugen TEUR 5.139 gegenüber TEUR -6.170 im Vorjahr. Sie resultierten mit TEUR 2.361 (Vorjahr: TEUR 2.166) aus Nebenkosten und mit TEUR 2.778 (Vorjahr: TEUR -8.336) aus Bauträgermaßnahmen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sanken um 33% auf TEUR 19.765 (Vorjahr: TEUR 29.578). Die Reduzierung resultierte aus geringen Verkäufen beim Programm „Mieter werden Eigentümer“.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** stiegen um 5% auf TEUR 96.213 (Vorjahr: TEUR 91.562).

Die Aufwendungen resultierten mit TEUR 93.342 (Vorjahr: TEUR 90.409) im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus den Nebenkosten mit TEUR 52.442 (Vorjahr: TEUR 51.141) und aus der Instandhaltung mit TEUR 25.458 (Vorjahr: TEUR 24.816). Der Anstieg der Nebenkosten resultierte hauptsächlich aus den umlagefähigen Betriebskosten.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke stiegen auf TEUR 2.830 (Vorjahr: TEUR 678). Ursächlich für diesen Anstieg waren die gestiegenen Bauaktivitäten bei Bauträgermaßnahmen.

Die **Personalaufwendungen** stiegen um 11% auf TEUR 50.732 (Vorjahr: TEUR 45.731). Der Anstieg resultierte aus Tarifanpassungen, aus der gestiegenen Anzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie gestiegenen Pensionsrückstellungen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen um 4% auf TEUR 19.164 (Vorjahr: TEUR 18.413).

Die **Abschreibungen** stiegen um 3% auf TEUR 44.863 (Vorjahr: TEUR 43.739).

Das negative **Finanzergebnis** verschlechterte sich um 54% auf TEUR -9.103 (Vorjahr: TEUR -5.915). Hauptbestandteile waren die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit TEUR 24.856 (Vorjahr: TEUR 25.460) und die Erträge aus Gewinnabführung der Tochtergesellschaften von TEUR 14.868 (Vorjahr: TEUR 18.075).

Die Erträge aus der Abführung der Gewinne der Tochtergesellschaften betragen von der Grubo TEUR 11.198 (Vorjahr: TEUR 14.499), von der GAG SG TEUR 1.561 (Vorjahr: TEUR 1.560) und von der MGAG TEUR 2.108 (Vorjahr: TEUR 1.651). Die Aufwendungen aus der Verlustübernahme von der GPE betragen TEUR 526 (Vorjahr: Erträge aus Gewinnabführung von TEUR 364).

Die Zinsdeckung belief sich auf 17,79% (Vorjahr: 18,92%).

Die **Steuern** vom Einkommen und vom Ertrag stiegen auf TEUR 8.171 (Vorjahr: TEUR 8.127).

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

Im Geschäftsjahr wurde ein **Umsatz** von TEUR 240.229 erreicht, der damit um 1% über dem Planwert von TEUR 237.655 lag. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus Umsatzerlösen aus Nebenkosten. Die Umsatzerlöse aus Vermietung betrugen TEUR 139.742 gegenüber der Planung von TEUR 139.030.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** waren mit TEUR 17.091 geplant und erreichten einen Wert von TEUR 19.765.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erreichten einen Wert von TEUR 96.213 und lagen damit um 3% unter dem Planwert von TEUR 99.363. Wesentlicher Bestandteil waren die Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 25.458, die mit TEUR 27.239 geplant waren. Die hierin enthaltenen Aufwendungen für Großmodernisierung von TEUR 3.320 lagen um 43% unter dem Planwert von TEUR 5.813. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, die mit TEUR 4.820 geplant waren, lagen mit TEUR 2.830 um 41% unter Plan. Die Planunterschreitungen resultierten aus Bauzeitverschiebungen.

Der **Personalaufwand** war mit TEUR 49.999 geplant und wurde mit TEUR 50.732 um 1% überschritten.

Die **Abschreibungen** wurden in Höhe von TEUR 44.863 gebucht und lagen damit um 2% unter dem Planwert von TEUR 45.722.

GAG Immobilien AG

Das negative **Finanzergebnis** von TEUR -9.103 verbesserte sich um 37% gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -14.454. Hauptbestandteile waren Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit einem gebuchten Wert von TEUR 24.856 und einem geplanten Wert von TEUR 25.974 sowie die Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften mit einem gebuchten Wert von TEUR 14.867 und einem geplanten Wert von TEUR 10.724.

Die Zinsdeckung verbesserte sich auf 17,79%, geplant waren 18,78%.

2.3.3 Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** stieg um 5% auf TEUR 2.356.139 (Vorjahr: TEUR 2.238.847).

Der Wert des **Anlagevermögens** stieg um 4% auf TEUR 2.189.844 (Vorjahr: TEUR 2.104.625). Den Zugängen in Höhe von TEUR 135.752 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 44.863 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 5.672 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Das **Umlaufvermögen** stieg um 24% auf TEUR 164.971 (Vorjahr: TEUR 133.116). Die wesentliche Position war hier der Anstieg der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit TEUR 107.882, die um 69% stieg (Vorjahr: TEUR 63.728). Gegenläufig sanken die flüssigen Mittel auf TEUR 1.281 (Vorjahr: TEUR 19.349). Der Vorjahreswert war auf Grund von Darlehensauszahlungen zum Jahresende ungewöhnlich hoch.

Das **Eigenkapital** stieg um 5% auf TEUR 636.911 (Vorjahr: TEUR 607.603). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote veränderte sich auf 27,03% (Vorjahr: 27,14%), geplant waren 25,58%. Zum Bestand der eigenen Aktien wird auf Abschnitt 2.7 (Eigene Anteile/Treuhandaktien) des Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen.

Die **Rückstellungen** stiegen um 6% auf TEUR 60.300 (Vorjahr: 56.590).

Die **Verbindlichkeiten** stiegen um 5% auf TEUR 1.591.658 (Vorjahr: TEUR 1.518.334).

Hauptbestandteil waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie stiegen auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der Aufnahme von Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmitteln um 5% auf TEUR 1.512.474 (Vorjahr: TEUR 1.437.219). Im Geschäftsjahr betrugen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 204.908, davon waren TEUR 159.075 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen sowie Tilgungsnachlässe.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken um 5% auf TEUR 20.142 (Vorjahr: TEUR 21.170).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen um 3% auf TEUR 5.463 (Vorjahr: TEUR 5.318).

Die **passive Rechnungsabgrenzung** stieg um 40% auf TEUR 42.259 (Vorjahr: TEUR 30.280). 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 72.928 gegenüber TEUR 74.993 im Vorjahr. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 147.913 gegenüber TEUR 90.991 im Vorjahr. Hier stiegen die Auszahlungen von kurzfristigen konzerninternen Finanzmittelanlagen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 56.916 gegenüber TEUR 33.243 im Vorjahr. Hauptursache war die gestiegene Inanspruchnahme der Kurzfristlinie. Der Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres betrug TEUR 1.281 gegenüber TEUR 19.349 im Vorjahr.

Das Verhältnis der zahlungswirksamen Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 134.089 zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 72.928 betrug 184%.

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 Kreditplatzierungsmöglichkeiten des Konzerns ausreichend gesichert.

Insgesamt verfügt der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von rund EUR 275 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 110 Mio. Die Inanspruchnahme der Kurzfristlinien und mittelfristiger Finanzierungen war im Wesentlichen zinsbedingt und dient 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.

GAG Immobilien AG

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen

		2021	2020	2019
Ergebnis und Rentabilität				
Umsatz	TEUR	240.229	239.677	227.570
EBITDA	TEUR	99.402	107.391	101.510
EBIT	TEUR	54.539	63.652	59.598
Jahresüberschuss	TEUR	37.399	49.765	47.848
Eigenkapitalrendite	%	5,87	8,19	8,45
Zinsdeckung	%	17,79	18,92	19,55
Vermögens- und Finanzlage				
Eigenkapital	TEUR	636.911	607.603	565.951
Bilanzsumme	TEUR	2.356.139	2.238.847	2.136.216
Eigenkapitalquote	%	27,03	27,14	26,49
Immobilienbewirtschaftung				
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	23.772	23.275	23.017
Gewerbefläche (Stichtag 31.12.)	T m ²	90	86	80
Wohn-/Nutzfläche	T m ²	1.652	1.614	1.586
mtl. Sollmiete	EUR/m ²	7,46	7,32	7,17
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m ²	15,58	15,58	15,87
davon ohne Großmodernisierung	EUR/m ²	13,55	12,61	12,40
Immobilienverkäufe				
verkaufte Einheiten	Anzahl	134	234	228
Wohnfläche	m ²	7.761	15.942	16.725
Erlöse	TEUR	14.825	35.256	31.698
Erlöse	EUR/m ²	1.910	2.211	1.895
Investitionen				
Modernisierung	TEUR	12.597	12.145	12.790
Neubau	TEUR	107.819	115.212	117.333
Ankauf	TEUR	9.687	810	0
Sonstiges	TEUR	5.652	26.588	2.986
Gesamtinvestitionen	TEUR	135.755	154.755	133.109
Fertigstellungen und Bestandsübergänge Wohnungen				
Fertigstellungen Modernisierung	Anzahl	82	271	229
Fertigstellungen Neubau	Anzahl	663	528	477
Mitarbeiter und Auszubildende				
gesamt (Stichtag 31.12.)	Anzahl	605	585	575

2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.5.1 Personal

Die Gesellschaft beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 592 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 570). Davon waren 85 Mitarbeitende (Vorjahr: 81) in Teilzeit. In den Zahlen enthalten sind drei Personen in studentischer Ausbildung/Praktikum.

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

Der Anteil der Mitarbeiterinnen im GAG-Konzern belief sich wiederum 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/ eingesehen werden.

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

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

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

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

2.5.2 Umwelt

Im Geschäftsjahr hat der GAG-Konzern den Prozess der energetischen Verbesserung seines Gesamtbestandes im Rahmen seiner Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit fortgesetzt. Dabei wurde der energetische Standard der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) im Neubau erreicht.

Neubau

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

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

Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 663 Wohneinheiten und 1.748 m² Gewerbefläche mit zusammen 45.544 m² Wohn- und Nutzfläche erstellt, die eine zukunftsweisende Energieeffizienz aufweisen.

Großmodernisierung

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

Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 82 Wohneinheiten und 1.584 m² Gewerbefläche mit zusammen 6.660 m² Wohn- und Nutzfläche auf eine zukunftsweisende Energieeffizienz umgerüstet.

Instandhaltung

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

Durch diese Maßnahmen werden insgesamt 301 Wohneinheiten mit 19.238 m² Wohn- und Nutzfläche umgerüstet.

2.5.3 Sozialmanagement

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

3 Risiko- und Chancenbericht

3.1 System des Risiko- und Chancenmanagements

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

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

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

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

Hinsichtlich der Risikoexposition und Risikokonzentration wird auf die nachfolgenden Angaben der Ziffern 3.2 bis 3.5 verwiesen.

3.2 Risikobericht

3.2.1 Umfeld- und Brancheneinschätzung

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

Für das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, die Immobilienbewirtschaftung, bestehen die Risiken im Wesentlichen in der möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu einer Verminderung der Mieterlöse, einer verstärkten Zahlungsunfähigkeit der Mieterinnen und Mieter und zu erhöhtem Leerstand führen kann. Die derzeitige Marktlage in Köln lässt in den Produktsegmenten des GAG-Konzerns jedoch keine wesentlichen kritischen Tendenzen erkennen, die die Nachfrage nach Wohnungen wesentlich verringern und somit die Ertragslage substanzell gefährden. Unabhängig von der aktuellen Situation, insbesondere der vielfach noch weiter unklaren Folgen der Corona-Pandemie, werden negative Entwicklungen durch den unterjährigen Abgleich des Geschäftsverlaufs mit der Wirtschaftsplanung frühzeitig erkannt, so dass geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie betreffen den GAG-Konzern in Bezug auf die Ertragslage derzeit in einem überschaubaren Rahmen. Insbesondere bei den gewerblichen Mietverhältnissen sind aber bei einem weiteren Fortschreiten der Einschränkungen – vor allem im Handel, in der Eventbranche und in der Gastronomie – in den kommenden Monaten und Jahren in den unterschiedlichen Teilssegmenten weitere Auswirkungen auf einzelne Mietverhältnisse und somit die Ertragslage zu erwarten. Vielfach wurden bekannte Folgen der Pandemie sowie Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen entweder bereits in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt oder sie werden kurzfristig nicht zu wesentlichen Änderungen der Ertragskraft führen. Jedoch werden mittel- bis langfristig durch die Pläne der neuen Bundesregierung zu den energetischen Sachverhalten, zu Art und Umfang von Modernisierungsmaßnahmen und zu den Mietsteigerungsmöglichkeiten Auswirkungen auf das Ergebnis nicht auszuschließen sein.

Der Vermietungsprozess ist strukturiert und kundennah gestaltet. Ziele waren und sind es, die Leerstands- und Fluktuationsquote weiter auf niedrigem Niveau zu halten, eine schnelle Anschlussvermietung zu ermöglichen, erfolgreiche Marketingmaßnahmen zu steuern und generell die Konkurrenzfähigkeit am Wohnungsmarkt zu

sichern. Ein besonderes Augenmerk gilt weiterhin der Einhaltung eines gesetzeskonformen Vermietungsprozesses. Die diesbezüglichen Anstrengungen wurden im Berichtsjahr verstetigt, die Mitarbeiter fortlaufend sensibilisiert und die Kontrollinstrumente weiter ausgebaut. Die Leerstandsdauer wurde in den vergangenen Jahren deutlich verkürzt und auch die Erlösschmälerungen aus nachfragebedingtem Leerstand verharren im Verhältnis zu den Gesamtumsätzen auf relativ niedrigem Niveau, was wiederum die Ertragskraft des Unternehmens erhöht. Allerdings haben im vergangenen Jahr die Corona-Pandemie, die vielfältigen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauaktivitäten und die damit verbundenen Mietminderungen und Stundungen, Umsetzungen in frei gehaltene Wohnungen und der Leerzug von Bestandsgebäuden für Modernisierungen und Abriss insgesamt zu einem weiter leicht erhöhten Gesamtleerstand aus Wohnungen und somit auch zu Erlösschmälerungen aus Leerstand geführt. Die Ergebnisse bewegen sich jedoch im geplanten Rahmen. Insbesondere die zügige Anschlussvermietung wird weiter durch die Beschränkungen der pandemiebedingten Auflagen erschwert. Der Trend von umfangreicher Maßnahmenleerständen wird auch in den kommenden Jahren fortbestehen, ist aber in der laufenden Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Entsprechend ist das wirtschaftliche Risiko als gering anzusehen.

Weiterhin ist ein stetiges Anwachsen der Kundenbedürfnisse zu verzeichnen, was die Vermietungen von unattraktivem Wohnraum in Randbezirken oder sozialen Brennpunkten zunehmend erschwert. Zudem reagieren die Kunden mietpreissensibel, insbesondere bei größeren freifinanzierten Wohnungen mit entsprechend hohen Mieten. Das weiter niedrige Zinsniveau macht für diese Zielgruppe grundsätzlich den Kauf von Wohnungen insbesondere bei Vermietungen in Randlagen attraktiver. Die insgesamt in Art, Umfang und Höhe weiter steigenden Nebenkosten (Heiz-, Betriebskosten) erhöhen zudem die Gesamtbelastung der Mieterinnen und Mieter, was vielfach nicht von deren Einkommenssteigerungen kompensiert werden kann und den Effekt des Kaufwunsches bei vielen verstärkt (langfristige Zinsbindung / gleichbleibende Annuität).

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

Der GAG-Konzern betreibt seit fast 20 Jahren das Programm „Mieter werden Eigentümer“, welches mit einem guten Ergebnis noch wesentlich zum Unternehmenserfolg beiträgt. Das grundsätzliche Risiko geringerer Erträge auf Grund von sich ändernden Rahmenbedingungen wird bereits in der Wirtschaftsplanung laufend berücksichtigt, ebenso der Abverkauf der Restanten und der Auslauf des Programms. Das Programm soll spätestens im Jahr 2023 enden.

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 4,41 Mio.

3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist der GAG-Konzern Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt der GAG-Konzern ein systematisches Finanzmanagement. Der Zins für langfristige Finanzierungen lag im Berichtszeitraum unverändert auf niedrigem Niveau. Der GAG-Konzern hat diese Situation für neue, in der Regel klassische Langfristfinanzierungen genutzt.

Im Berichtsjahr wurden weitere Zinsswaps vertraglich abgeschlossen. Die Berechnungsnominales 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 Zinsbindungsden von bestehenden Langfristfinanzierungen. Die Zinsänderungsrisiken sind hier auf Grund der teils frühzeitigen Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und der umfassenden Einbindung zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzt.

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

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

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

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

Im Bereich der Finanz- und Vermögenslage werden als wesentliche Stabilitätskennzahlen insbesondere die Eigenkapitalquote mit 27,03% (Vorjahr: 27,14%) und die Zinsdeckung mit 17,79% (Vorjahr: 18,92%) beobachtet. Für den Betrachtungszeitraum der nächsten fünf Jahre liegt trotz der zunächst noch weiterhin hohen Investitionstätigkeit die EK-Quote dauerhaft über 23%. 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, 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 insgesamt TEUR 9.210 valutierten bzw. mit TEUR 65.780 teils bis 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 -3.497.

Entsprechend dem § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten zwischen den Zinsswapgeschäften und dem am 31. Dezember 2021 in Höhe von insgesamt TEUR 74.990 bestehenden bzw. den noch auszuzahlenden Darlehen gebildet (Mikro-Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical-Terms-Match-Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleicht sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung (Ende der Laufzeit von Sicherungs- und Grundgeschäft) vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

GAG Immobilien AG

Die Steuerung der Verfahrensweisen, Verantwortlichkeiten und Berichtspflichten erfolgt auf Grund der hoch-effektiven 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 Bau-rechts. Hieraus können sich Veränderungen ergeben, die sich nachteilig auf das Geschäft und die Planungssicherheit auswirken. Weiterhin kann durch neue oder geänderte Umweltgesetze bzw. -verordnungen, wie zum Beispiel die CO₂-Bepreisung, die Kostensituation stark belastet werden. Deshalb werden mögliche Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt.

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

Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Die Besetzung geplanter Stellen gestaltet sich zudem auf Grund der momentanen Situation auf dem Arbeitsmarkt als zunehmend schwierig. Diese Risiken begrenzt der GAG-Konzern, indem eigener Führungsnachwuchs ausgebildet wird sowie eine leistungsgerechte Vergütung erfolgt.

Die operative Steuerung des GAG-Konzerns hängt in hohem Maße von einer komplexen Informationstechnologie ab. Auch der reibungslose Ablauf des mobilen Arbeitens hat durch die Corona-Pandemie an Stellenwert gewonnen. Die Gewährleistung der Stabilität und der Sicherheit der IT-Systeme erfolgt durch die Begleitung qualifizierter interner Mitarbeiter und externer Berater sowie über eine laufende organisatorische und technische Sicherung.

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

Mit Beschluss des Landgerichts Köln vom 11. Juli 2018 wurde einem Antrag von verschiedenen Aktionären der GAG Immobilien AG auf Sonderprüfung stattgegeben. Gegenstand waren der Ankauf der Immobilienbestände in Köln-Chorweiler durch die GPE sowie der mit der Stadt Köln abgeschlossene Belegungsrechtsvertrag. Der Sonderprüfbericht liegt inzwischen vor. Sowohl der Erwerb der vormals zwangsverwalteten Wohnungen in Chorweiler als auch der mit der Stadt Köln abgeschlossene Belegungsrechtsvertrag sind keine nachteiligen Rechtsgeschäfte des GAG-Konzerns. Beide Vorgänge und die Bedingungen, die dazu geführt haben, sind insgesamt angemessen und halten einem Drittvergleich stand. Somit wird die Sonderprüfung nicht weiter als Risiko betrachtet.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der allgemeinen internen und externen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe) von EUR 9,36 Mio. (Vorjahr: EUR 7,07 Mio.).

3.3 Chancenbericht

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

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

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

GAG Immobilien AG

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

Der nachhaltige Schutz der Umwelt kann nur durch behutsamen und schonenden Umgang mit den noch vorhandenen fossilen Energieträgern Öl und Gas sowie durch innovative Konzepte erreicht werden. Sie dienen nicht nur der Umwelt, sondern auch den Menschen in den Wohnungsbeständen. Hier soll neben der Senkung der Verbräuche auch eine Verbesserung der Wohnqualität durch strukturierte Modernisierung der vorhandenen Heizungsanlagen und Gebäude sowie durch die zunehmende Nutzung von optimierten Energiekonzepten erreicht werden. Durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder wie dem Wärme-Contracting und dem Stromverkauf an Mieterinnen und Mieter erschließt sich der GAG-Konzern hierbei auch neue Ertragsquellen.

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

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

Die Nachfrage und die gesetzlichen Vorgaben für zunehmend mehr technische Ausstattung innerhalb und außerhalb der Wohnungen und Gebäude können ebenfalls für die Generierung zusätzlicher Erträge oder die Reduktion von Bewirtschaftungskosten genutzt werden. Mit einer zunehmenden Digitalisierung der Gebäude und 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 16,35 Mio. (Vorjahr: EUR 15,29 Mio.). Die vorgenannten Schadenerwartungswerte gelten für den gesamten Konzern. Die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist durch eine entsprechende Eigenkapitalausstattung gegeben. Dem gegenüber stehen die o. g. Chancen der positiven Entwicklung am Kölner Wohnungsmarkt. Diese Chancen und Risiken sind in den folgenden Prognoseaussagen im Lagebericht nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

3.5 Bericht zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

Die eingesetzten ERP-Systeme sind durch entsprechende Einrichtungen im IT-Bereich gegen unbefugte Zugriffe geschützt. Es wird, soweit möglich, Standardsoftware verwendet. Ein Richtlinienvesen 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 -so weit unser Wissen von der Kenntnis des damaligen Vorstandes reicht- 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 2022 wurde je nach Zinssicherungszeitraum generell von einem Zinssatz zwischen 1,00% und 1,50% ausgegangen. Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 1,50% pro Jahr geplant.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind für 2022 nicht geplant. Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres wird auf den Abschnitt 5.13 (Nachtragsbericht) des Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen.

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

GAG Immobilien AG

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

Für 2022 sind ein Jahresüberschuss von TEUR 19.211 und ein EBITDA von TEUR 91.466 geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von TEUR 263.735 und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 107.749 sowie einem Personalaufwand von TEUR 51.861. Die Abschreibungen sind mit TEUR 47.616 und das Finanzergebnis ist mit TEUR -19.382 geplant. Die Zinsdeckung wird bei 18,57% erwartet.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 143.582. 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 29.956 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon TEUR 5.744 für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 26.523 sowie gelegentlich die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften im Saldo von TEUR 6.271.

Die Bilanzsumme steigt im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen sowie durch ein wachsendes Umlaufvermögen um TEUR 211.315 an. Die Eigenkapitalquote beträgt bei steigendem Eigenkapital 24,80%. Für die externe Finanzierung der Investitionen wurde eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und/oder der KfW bzw. Darlehen zu Marktzinsen geplant.

Für Neubau sind Investitionen in Höhe von TEUR 158.722 und für Großmodernisierung von TEUR 24.457 geplant sowie des Weiteren die Fertigstellung von 478 neuen und 190 modernisierten Wohnungen. Daneben ist der Verkauf von 93 Wohnungen aus dem Anlagevermögen vorgesehen, womit Erlöse von TEUR 9.347 erwirtschaftet werden sollen. Der Wohnungsbestand ist für Ende 2022 mit 23.971 Einheiten geplant.

Köln, den 25. Februar 2022

Der Vorstand

Anne Keilholz

Kathrin Möller

GAG Immobilien AG

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

	2021	2020
	EUR	TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	189.425.679,29	182.444
aus Verkauf von Grundstücken	0,00	11.398
aus Betreuungstätigkeit	28.090.091,65	26.301
aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.713.255,33	19.534
	240.229.026,27	239.677
 Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.138.789,92	-6.170
Andere aktivierte Eigenleistungen	379.038,75	13
Sonstige betriebliche Erträge	19.764.849,61	29.578
 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-93.341.783,68	-90.409
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.830.213,25	-679
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-41.151,09	-475
	-96.213.148,02	-91.563
 Rohergebnis	169.298.556,53	171.535
 Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-37.243.616,78	-35.055
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		
davon für Altersversorgung EUR 6.804.585,34 (Vorjahr: TEUR 4.374)	-13.488.178,62	-10.676
	-50.731.795,40	-45.731
 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-44.863.403,01	-43.739
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB		
EUR 567.541,00 (Vorjahr: TEUR 568)	-19.164.479,40	-18.413
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	14.867.658,29	18.074
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.218.012,51 (Vorjahr: TEUR 1.264)	1.220.576,17	1.266
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 186.526,92 (Vorjahr: TEUR 203)	191.390,76	205
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-526.097,13	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-24.856.498,64	-25.460
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.171.335,89	-8.127
 Ergebnis nach Steuern	37.264.572,28	49.610
 Sonstige Steuern	134.208,64	155
 Jahresüberschuss	37.398.780,92	49.765
 Gewinnvortrag	343.596,37	661
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-18.000.000,00	-24.000
 Bilanzgewinn	19.742.377,29	26.426

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizizenzen	831.641,36	257
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.597.039.482,32	1.487.855
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	139.223.267,16	125.722
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.171.975,17	12.390
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.203,78	4
Technische Anlagen und Maschinen	407.518,00	1.049
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.338.035,00	3.816
Anlagen im Bau	118.598.034,62	155.638
Bauvorbereitungskosten	18.681.881,88	15.674
	1.886.464.397,93	1.802.148
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	232.526.645,85	229.456
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	69.926.354,75	72.675
Sonstige Ausleihungen	66.294,57	60
Andere Finanzanlagen	29.082,30	29
	302.548.377,47	302.220
	2.189.844.416,76	2.104.625
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.070.304,48	2.359
Bauvorbereitungskosten	0,00	592
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4.658.774,38	0
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	108.000,00	108
Unfertige Leistungen	46.828.008,02	44.467
	52.665.086,88	47.526
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	660.804,45	706
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.309,46	43
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.023,88	1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	391.735,28	12
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	107.881.911,04	63.728
Sonstige Vermögensgegenstände	2.083.725,15	1.751
	111.024.509,26	66.241
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.281.032,85	19.349
	164.970.628,99	133.116
Rechnungsabgrenzungsposten	1.324.246,78	1.106
Bilanzsumme	2.356.139.292,53	2.238.847
Treuhandvermögen	21.182.211,04	20.221

Passiva

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	TEUR
Eigenkapital		
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	16.453.967,00	16.493
./. Eigene Anteile	-293.383,00	-314
	16.160.584,00	16.179
Kapitalrücklage	154.294.714,72	154.255
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	422.927.601,93	386.958
	446.712.900,25	410.743
Bilanzgewinn	19.742.377,29	26.426
	636.910.576,26	607.603
Sonderposten mit Rücklageanteil	25.011.627,00	25.680
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	44.848.314,00	42.130
Steuerrückstellungen	3.320.674,00	2.092
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.730.646,80	2.758
Sonstige Rückstellungen	9.400.617,33	9.970
	60.300.252,13	56.950
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.149.079.718,15	1.080.736
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	363.393.862,94	356.483
Erhaltene Anzahlungen	51.907.771,93	53.185
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.303.348,10	1.263
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.141.737,66	21.170
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.463.172,33	5.318
Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern EUR 282.761,63 (Vorjahr: TEUR 128)	368.365,91	179
	1.591.657.977,02	1.518.334
Rechnungsabgrenzungsposten	42.258.860,12	30.280
Bilanzsumme	2.356.139.292,53	2.238.847
Treuhandverbindlichkeiten	21.182.211,04	20.221

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

1 Allgemeine Angaben

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

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

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

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang einschließlich Anlagen- und Rücklagen- 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 bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert.

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

2.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erfolgen die Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten bei öffentlichen Mitteln konzernintern 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:

	01.01.2021 TEUR	Auflösungen TEUR	31.12.2021 TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	25.680	668	25.012

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

2.9 Rückstellungen

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

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

	31.12.2021 %	31.12.2020 %
Rechnungszins	1,87	2,30
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	2,00	2,00
Bewertungsverfahren	PUC-Methode	PUC-Methode

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31. Dezember 2021 bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des aktuellen zehnjährigen und des früheren siebenjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich auf TEUR 3.467.

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 2021 auf TEUR 1.703.

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 Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) des Programms „Mieter werden Eigentümer“ wurden planmäßig fortgeführt. Eine Abzinsungsverpflichtung ergab sich hierbei nicht, da die Wohnungseigentümergemeinschaften 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 2021 wird im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2021 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizizenzen	7.047.082,50	733.060,63	0,00	0,00	7.780.143,13
	7.047.082,50	733.060,63	0,00	0,00	7.780.143,13
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.137.248.697,71	35.410.329,15	3.194.403,72	114.418.050,90	2.283.882.674,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	148.352.947,07	11.698.321,83	0,00	5.601.607,29	165.652.876,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.395.832,26	5.202.775,88	0,00	-9.421.001,09	8.177.607,05
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.203,78	0,00	0,00	0,00	4.203,78
Technische Anlagen und Maschinen	2.103.922,65	0,00	2.386.917,00	1.245.414,14	962.419,79
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.707.331,43	1.622.792,21	322.031,47	2.588,00	12.010.680,17
Anlagen im Bau	155.644.356,81	68.245.601,89	0,00	-105.291.924,08	118.598.034,62
Bauvorbereitungskosten	15.898.608,85	9.757.162,81	86.363,45	-6.554.735,16	19.014.673,05
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.482.355.900,56	131.936.983,77	5.989.715,64	0,00	2.608.303.168,69
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	238.611.256,48	3.070.258,34	0,00	0,00	241.681.514,82
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	72.674.829,44	0,00	2.748.474,69	0,00	69.926.354,75
Sonstige Ausleihungen	59.944,83	12.000,00	5.650,26	0,00	66.294,57
Andere Finanzanlagen	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
	311.377.669,52	3.082.258,34	2.754.124,95	0,00	311.705.802,91
Anlagevermögen	2.800.780.652,58	135.752.302,74	8.743.840,59	0,00	2.927.789.114,73

Die Zugänge bei „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 354.639,83.

Die Zugänge bei „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 24.398,92.

Die Zugänge bei „Anlagen im Bau“ enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 0,00.

GAG Immobilien AG

Abschreibungen kumuliert 01.01.2021 EUR	des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
6.789.728,50	158.773,27	0,00	0,00	0,00	6.948.501,77	831.641,36	257.354,00
6.789.728,50	158.773,27	0,00	0,00	0,00	6.948.501,77	831.641,36	257.354,00
649.393.957,41	39.563.158,88	1.986.355,66	-127.568,62	0,29	686.843.191,72	1.597.039.482,32	1.487.854.740,30
22.630.959,28	3.807.023,39	0,00	-8.373,64	0,00	26.429.609,03	139.223.267,16	125.721.987,79
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	8.171.975,17	12.390.200,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.203,78	4.203,78
1.055.466,65	38.834,86	681.584,00	142.184,28	0,00	554.901,79	407.518,00	1.048.456,00
6.890.946,43	1.101.142,21	319.631,69	188,22	0,00	7.672.645,17	4.338.035,00	3.816.385,00
6.430,24	0,00	0,00	-6.430,24	0,00	0,00	118.598.034,62	155.637.926,57
224.684,22	194.470,40	86.363,45	0,00	0,00	332.791,17	18.681.881,88	15.673.924,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
680.208.076,11	44.704.629,74	3.073.934,80	0,00	0,29	721.838.770,76	1.886.464.397,93	1.802.147.824,45
9.154.868,97	0,00	0,00	0,00	0,00	9.154.868,97	232.526.645,85	229.456.387,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.926.354,75	72.674.829,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.294,57	59.944,83
2.556,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,47	29.082,30	29.082,30
9.157.425,44	0,00	0,00	0,00	0,00	9.157.425,44	302.548.377,47	302.220.244,08
696.155.230,05	44.863.403,01	3.073.934,80	0,00	0,29	737.944.697,97	2.189.844.416,76	2.104.625.422,53

GAG Immobilien AG

3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden TEUR 46.620 (Vorjahr: TEUR 44.002) 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 Abschlusstichtag rechtlich entstehen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.374.252,75	13.604
Sonstige Vermögensgegenstände	92.507.658,29	50.124
	107.881.911,04	63.728

3.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB Geldbeschaffungskosten (Disagio) in Höhe von TEUR 1.101 (Vorjahr: TEUR 979) als Unterschiedsbetrag enthalten.

3.5 Eigenkapital

Das ausgegebene Kapital setzt sich zusammen aus:

	31.12.2021 Anzahl	31.12.2020 Anzahl
	Stückaktien	Stückaktien
Stammaktien	9.360.000	9.360.000
Vorzugsaktien	7.093.967	7.133.487
Gezeichnetes Kapital	16.453.967	16.493.487
Eigene Anteile	-293.383	-314.183
Ausgegebenes Kapital	16.160.584	16.179.304

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

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

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

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

GAG Immobilien AG

3.6 Rücklagenspiegel

	01.01.2021 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2021 EUR
Kapitalrücklage	154.255.194,72	0,00	39.520,00	154.294.714,72
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0,00	0,00	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0,00	0,00	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	386.957.605,24	39.520,00	36.009.516,69	422.927.601,93
	410.742.903,56	39.520,00	36.009.516,69	446.712.900,25
	564.998.098,28	39.520,00	36.049.036,69	601.007.614,97

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 30.09.2021 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	18.000.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2021 (aus Jahresüberschuss laufendes Jahr)	18.000.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	9.516,69
	36.009.516,69

3.7 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2021 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2021 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	33.274.762,00	4.187.312,00	1.608.734,00	0,00	35.853.340,00
Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstände	8.620.797,00	979.365,00	641.016,00	0,00	8.959.146,00
Pensionsrückstellungen für Teilzeitkräfte	234.910,00	9.840,00	0,00	208.922,00	35.828,00
	42.130.469,00	5.176.517,00	2.249.750,00	208.922,00	44.848.314,00

Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 995 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:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Personal	3.883.421,00	3.645
Ausstehende Rechnungen	1.756.297,50	2.841
Sanierungsverpflichtung Programm „Mieter werden Eigentümer“	1.017.600,00	1.062
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	732.799,64	660
Bauträgergeschäft	285.035,78	284
Andere	1.725.463,41	1.478
	9.400.617,33	9.970

3.9 Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel 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 gegenüber Kreditinstituten	1.149.079.718,15 (1.080.735.907,28)	197.434.086,88 (81.219.065,08)	951.645.631,27 (999.516.842,20)	733.950.278,08 (747.548.260,07)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	363.393.862,94 (356.483.035,07)	15.948.490,17 (21.021.676,03)	347.445.372,77 (335.461.359,04)	283.753.339,12 (270.137.221,71)
Erhaltene Anzahlungen	51.907.771,93 (53.184.591,41)	51.907.771,93 (53.184.591,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.303.348,10 (1.262.909,64)	1.303.348,10 (1.262.909,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.141.737,66 (21.170.356,46)	20.141.737,66 (21.170.356,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.463.172,33 (5.317.741,62)	5.463.172,33 (5.317.741,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	368.365,91 (179.272,82)	368.365,91 (179.272,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.591.657.977,02	292.566.972,98	1.299.091.004,04	1.017.703.617,20
	(1.518.333.814,30)	(183.355.613,06)	(1.334.978.201,24)	(1.017.685.481,78)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 776.664 (Vorjahr: TEUR 783.613) durch Grundpfandrechte gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 300.369 (Vorjahr: TEUR 291.463) durch Grundpfandrechte gesichert.

GAG Immobilien AG

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.937.075,20	4.708
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	610
Sonstige Verbindlichkeiten	526.097,13	0
	5.463.172,33	5.318

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 1.718 (Vorjahr: TEUR 1.675) sowie passivisch abgegrenzte Tilgungsnachlässe der NRW.BANK in Höhe von TEUR 40.176 (Vorjahr: TEUR 28.165) 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 2021 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 2021 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 10.749 aufgenommen. Bei verschiedenen Versicherungen und Banken hat die GAG zur Sicherstellung durchzuführender Maßnahmen aus städtebaulichen Verträgen Avalkredite von TEUR 9.901 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 sowie eine Mithaftung aus der Sicherheitenstellung für die GPE aus der Ankaufsfinanzierung Chorweiler bei der Sparkasse KölnBonn über TEUR 5.079.

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 34.197 sowie eine Organschaftserklärung vom 10.07.2019/17.07.2019 der GAG auf Grund von Verbindlichkeiten der GPE und der Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH gegenüber der NRW.BANK.

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:

	2021 EUR	2020 TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13.618.246,98	21.990
Erträge aus Versicherungserstattungen	3.156.212,07	2.539
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	402.957,30	1.574
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	668.604,00	669

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 134 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Erträge in Höhe von TEUR 13.390 erzielt. Den Erlösen standen Veräußerungskosten in Höhe von TEUR 134 gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 140 (Vorjahr: TEUR 918). Im Wesentlichen setzen sich diese aus anderen Erträgen für frühere Jahre zusammen.

4.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 1.195) 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:

	2021 EUR	2020 TEUR
Sonstige Dienstleistungen (Beratung, EDV)	9.707.859,92	7.105
Verwaltungsaufwendungen	4.498.162,62	3.862
Vertriebsaufwendungen	1.391.564,46	1.850
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	1.006.009,14	1.877
Miet- und Leasingaufwendungen	864.349,81	877
Übrige betriebliche Aufwendungen	1.696.533,45	2.842
19.164.479,40	18.413	

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 147). 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

	2021 EUR	2020 TEUR
Grund und Boden GmbH, Köln	11.197.999,18	14.499
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	2.108.186,15	1.651
GAG Servicegesellschaft mbH, Köln	1.561.472,96	1.560
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	0,00	364
	14.867.658,29	18.074

4.6 Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen entfallen auf die Verlustübernahme der

	2021 EUR	2020 TEUR
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	526.097,13	0
	526.097,13	0

4.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.017 (Vorjahr: TEUR 1.191) enthalten.

4.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand betrifft mit TEUR 4.633 Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. TEUR 3.198 Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr sowie mit TEUR 296 Körperschaftsteuer und TEUR 44 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 2021 beläuft sich das Gesamtvolume dieser Zinssicherungsmaßnahmen auf TEUR 188.060. Darüber hinaus wurde ein Darlehenskontingent abgeschlossen, welches von der GAG AG oder der Grubo GmbH in Höhe von TEUR 50.000 bis Ende 2022 genutzt wird. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristdarlehen resultieren können.

5.2 Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Im Berichtsjahr wurden 15 Blockheizkraftwerke (BHKW) zu den Buchwerten in Höhe von TEUR 1.705 von der GAG Immobilien AG an die GAG Servicegesellschaft mbH 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 139.228 (Vorjahr: TEUR 124.474). 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 Maßnahmen ist insbesondere durch branchenübliche Fremdfinanzierung und durch Mittelzuflüsse aus dem Cashflow der laufenden betrieblichen Geschäftstätigkeit vorgesehen.

Aus Leasingverträgen bestehen bis 2026 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 860. Aus den Mietverträgen für Verwaltungsgebäude bestehen bis einschließlich 2029 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.902.

5.4 Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen von Darlehensprolongationen und im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bauaktivitäten sind insgesamt neun Darlehen (Grundgeschäft) mit einem Nennbetrag in Höhe von TEUR 75.294 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 75.294 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 -3.497. Die Bewertungen erfolgten anhand der OIS-Discounting-Methode durch die Sparkasse KölnBonn. Vier Darlehen werden mit einem durch Regeltilgung reduzierten Buchwert in Höhe von TEUR 9.210 unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Fünf weitere Darlehen über insgesamt TEUR 65.780 wurden bzw. werden erst nach dem Bilanzstichtag ausgezahlt und sind 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.

GAG Immobilien AG

5.6 Aufstellung des Anteilsbesitzes

Art der Beteiligung, Gesellschaft, Sitz	Beteiligungs- quote %	Eigenkapital 31.12.2021 TEUR	Jahresergebnis 2021* TEUR
Unmittelbar:			
Grund und Boden GmbH, Köln	62	139.367	11.198
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	100	15.072	2.108
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	14.417	1.561
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	90	16.431	-526

* Vor Gewinnabführung

Mittelbar:

	Beteiligungs- quote %	Eigenkapital 31.12.2020 TEUR	Jahresergebnis 2020 TEUR
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln	25	2.980	-137

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

	2021 Anzahl	2020 Anzahl
Kaufmännische und technische Angestellte	483	457
Gewerbliche Arbeitnehmer	103	103
586	560	

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 83 (Vorjahr: 79) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden im Durchschnitt 15 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 27.282 (Vorjahr: TEUR 26.733). 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 2021 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

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

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes:

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

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

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

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

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

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 Geschäftsjahrs 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.

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

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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

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 Sitzungs-pauschale 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:

	2021 EUR	2020 TEUR
Jahresüberschuss	37.398.780,92	49.765
Gewinnvortrag	343.596,37	661
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	18.000.000,00	24.000
Bilanzgewinn	19.742.377,29	26.426

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

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

GAG Immobilien AG

5.15 Mitglieder des Aufsichtsrates

Mike Homann Vorsitzender des Aufsichtsrates Rechtsanwalt Geschäftsführer SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln	seit dem 30.09.2021
Jochen Ott Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied des Landtages NRW	bis zum 30.09.2021
Sabine Pakulat 1. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates Geschäftsführerin culture-images GmbH	
Martina Richter 2. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates Diplom-Sozialarbeiterin Freigestellte Betriebsratsvorsitzende bei der GAG Immobilien AG	
Sylke Born Sozialarbeiterin im Quartier, Sozialmanagement GAG Immobilien AG	seit dem 30.09.2021
Dr. Eva Bürgermeister Leiterin Deutsches Kinder- und Jugendfilmzentrum	bis zum 30.09.2021
Michael Frenzel Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH	seit dem 30.09.2021
Ursula Gärtner Rentnerin	bis zum 30.09.2021
Markus Greitemann Beigeordneter der Stadt Köln für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	
Marion Heuser Hausfrau	
Niklas Kienitz Geschäftsführer der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln	
Harald Knopp Bauingenieur/Projektleiter Instandhaltung bei der GAG Immobilien AG	
Karina Köbnik Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der GAG Immobilien AG	
Antonio Mossuto Projektleiter TGA, Instandhaltung bei der GAG Immobilien AG	bis zum 30.09.2021
Dr. Franz-Georg Rips Selbstständiger Rechtsanwalt	bis zum 30.09.2021

GAG Immobilien AG

Andreas Schubring
Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

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

Ira Sommer seit dem 30.09.2021
Selbstständige Rechtsanwältin

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

Thomas Welter
Immobilienunternehmer, Welter-Schott GbR

5.16 Mitglieder des Vorstandes

Ingo Frömling bis zum 30.06.2021
Dipl.-Ökonom

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

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.

GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

Herr Dr. Albrecht Mauritus 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

GAG Immobilien AG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

GAG Immobilien AG

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

GAG Immobilien AG

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 25. Februar 2022

Der Vorstand

Anne Keilholz

Kathrin Möller

GAG Immobilien AG

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 beigelegte 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigelegte 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 Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

Darüber hinaus

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

GAG Immobilien AG

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 Kontrollsysteem, 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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. (07.2021)) 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 Qualitätsicherung 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, 25. Februar 2022

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Unternehmensleitung beraten, überwachte kontinuierlich die Führung der Geschäfte und war in alle wesentlichen Entscheidungen direkt eingebunden.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

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

Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden regelmäßig Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Vorstand ausführlich und zeitnah über den aktuellen Geschäftsverlauf berichtet hat. Besonders die Strategie, die wirtschaftliche Lage, die Entwicklungen und die unternehmerischen und wirtschaftlichen Auswirkungen und Maßnahmen in Bezug auf die Corona-Pandemie waren Bestandteil der Berichte des Vorstandes an den Aufsichtsrat. Zudem waren die Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden und dessen Stellvertreterinnen und die Zusammensetzung der Ausschüsse Thema. Ausführlich wurde sich außerdem mit dem Projekt Klima 2050 auseinandergesetzt und die Auswahl des neuen Abschlussprüfers vorbereitet. Zustimmungsbedürftige Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben im Aufsichtsratsplenum jeweils regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtet. Teilweise tagte der Aufsichtsrat bei Bedarf ohne den Vorstand.

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

Arbeit der Ausschüsse

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

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

Jahres- und Konzernabschluss 2021

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

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

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

GAG Immobilien AG

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

Den Lageberichten für die AG und den Konzern und insbesondere der darin wiedergegebenen Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens wurde zugestimmt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen, da er nach sorgfältiger Abwägung zu der Überzeugung gelangt ist, dass die Vorsorge für die Gesellschaft unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Aktionäre am Ergebnis gewahrt ist.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Den vom Vorstand nach § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) hat der Abschlussprüfer ebenfalls geprüft. Der Abschlussprüfer hat diesem Bericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Aufsichtsrat haben den vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Abhängigkeitsprüfungsbericht gemäß § 314 AktG geprüft. Abhängigkeitsbericht und der Abhängigkeitsprüfungsbericht waren Gegenstand der Beratungen in den vorbereitenden Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstands und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

GAG Immobilien AG

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

Der Aufsichtsrat dankt den Aktionären des Unternehmens für ihre Unterstützung, dem Vorstand, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GAG für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Köln, den 31. März 2022

Mike Homann (Aufsichtsratsvorsitzender)

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie	EUR	8.078.758,00
auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2022)	EUR	11.000.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR	663.619,29
Gewinnvortrag	EUR	
Bilanzgewinn	EUR	19.742.377,29

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 296.451 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2022), 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.