

# **GAG Immobilien AG**

**Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023**

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

## Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

- 1 Grundlagen des Konzerns**
  - 1.1 Geschäftsmodell
  - 1.2 Konzernstruktur
  - 1.3 Steuerungssystem
- 2 Wirtschaftsbericht des Konzerns**
  - 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
    - 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
    - 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland
    - 2.1.3 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln
  - 2.2 Geschäftsverlauf
    - 2.2.1 Allgemeine Entwicklung des Geschäftsverlaufs
    - 2.2.2 Immobilienbewirtschaftung
    - 2.2.3 Immobilienverkäufe
  - 2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
    - 2.3.1 Ertragslage
    - 2.3.2 Vermögenslage
    - 2.3.3 Finanzlage
  - 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
    - 2.4.1 Übersicht
    - 2.4.2 Personal
- 3 Prognosebericht des Konzerns**
- 4 Risiko- und Chancenbericht des Konzerns**
  - 4.1 Risiko- und Chancenmanagementsystem
  - 4.2 Aktuelle allgemeine Chancen und Risiken
  - 4.3 Risikobericht
    - 4.3.1 Leistungswirtschaftliche Risiken
    - 4.3.2 Finanzwirtschaftliche Risiken
    - 4.3.3 Allgemeine interne und externe Risiken
  - 4.4 Chancenbericht
  - 4.5 Gesamteinschätzung
- 5 Wirtschaftliche Entwicklung der GAG Immobilien AG**
  - 5.1 Grundlagen des Unternehmens
    - 5.1.1 Geschäftsmodell
    - 5.1.2 Steuerungssystem
  - 5.2 Geschäftsverlauf
    - 5.2.1 Allgemeine Entwicklung des Geschäftsverlaufs
    - 5.2.2 Immobilienbewirtschaftung
    - 5.2.3 Immobilienverkäufe
  - 5.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
    - 5.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge
    - 5.3.2 Ertragslage
    - 5.3.3 Vermögenslage
  - 5.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
  - 5.5 Prognosebericht
  - 5.6 Risiko- und Chancenbericht
  - 5.7 Erklärung zur Unternehmensführung
  - 5.8 Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)

## 1 Grundlagen des Konzerns

Dieser Lagebericht umfasst sowohl den Konzernlagebericht als auch den Lagebericht der GAG Immobilien AG. Berichtet wird über den Geschäftsverlauf sowie über die Lage und die voraussichtliche Entwicklung sowohl des GAG-Konzerns als auch der GAG Immobilien AG. Die Ausführungen zur GAG Immobilien AG sind in Kapitel 5 enthalten.

### 1.1 Geschäftsmodell

Der GAG-Konzern ist eine der führenden Unternehmensgruppen auf dem Kölner Wohnungsmarkt. Schwerpunkt der Konzerntätigkeit ist die Bewirtschaftung von 45.840 eigenen und 6.407 fremden Wohnungen. Mit seinem Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprogramm passt der GAG-Konzern seinen Wohnungsbestand permanent dem aktuellen Standard an. Hierbei wurde, bedingt durch die aktuellen Zins- und Baukostenentwicklung sowie gestiegene Anforderungen an energetische Standards, der Schwerpunkt des Bauprogramms vom Neubau auf neuen Grundstücken auf die energetische Modernisierung verschoben. Ergänzend werden einzelne Bestandsobjekte veräußert.

Verantwortliches Handeln – nach außen und nach innen – ist für den GAG-Konzern ein wesentliches Ziel. Bereits in der Gründungssatzung der Muttergesellschaft aus dem Jahre 1913 ist die Versorgung breiter Schichten der Kölner Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen verankert. Diese stellt auch heute noch einen wesentlichen Bestandteil der Unternehmensstrategie dar. Im Bereich der Ökologie gehört neben hohen Anforderungen an die Bauqualität auch der Einsatz ökologisch nachhaltiger Technik, die zur Energieeinsparung und zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung beiträgt, dazu. 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.

Neben der Hauptverwaltung in Köln-Kalk, in der alle zentralen Abteilungen angesiedelt sind, gibt es fünf Kundencenter und ein Quartierszentrum. Die dort eingesetzten Kunden- und Objektbetreuerinnen und -betreuer sowie Hausmeister sind vor Ort für die Betreuung der Mieterinnen und Mieter und der Immobilienobjekte zuständig. Für besondere soziale Belange der Mieterinnen und Mieter engagiert sich die Abteilung Sozialmanagement.

### 1.2 Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2023 umfasste der GAG-Konzern die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

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

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

- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk) i. L.<sup>1</sup>

Die GAG ist die Muttergesellschaft innerhalb des GAG-Konzerns. Zwischen der GAG und den vorgenannten Gesellschaften mit Ausnahme der mk bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge, nach denen Gewinne abgeführt und Verluste ausgeglichen werden. Die GAG ist indirekt über die Grubo an der mk (assoziiertes Unternehmen) beteiligt.

Die GAG, die Grubo, die MGAG und die GPE halten im Wesentlichen den Mietwohnungsbestand des Konzerns. Das in 2022 ausgelaufene Bauträrgeschäft wurde über die GAG abgewickelt. Die GAG SG bietet neben der Immobilienverwaltung insbesondere energiewirtschaftliche Dienstleistungen an.

---

<sup>1</sup> Die Gesellschafterversammlung von modernes köln (mk) hat am 15.12.2023 beschlossen, dass die mk liquidiert werden soll.

# GAG Immobilien AG

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

## 1.3 Steuerungssystem

Die bedeutsamsten Leistungsindikatoren zur Steuerung des GAG-Konzerns sind

- das **EBITDA** (Jahresergebnis vor Finanzergebnis, sonstigen Steuern, Ertragsteuern und Anlagenabschreibungen), welches vor allem zur operativen Steuerung eingesetzt wird und das auch Bestandteil des variablen Vergütungssystems ist;
- das **Konzernergebnis**, dessen Entwicklung vor allem bei Investitionsentscheidungen und im Rahmen der Mittel- und Langfristplanung beachtet wird;
- die **Zinsdeckung**, bei welcher die Zinsaufwendungen ins Verhältnis gesetzt werden zu folgenden Komponenten des Umsatzes aus der Hausbewirtschaftung: Sollmieten, Erlösschmälerungen, Erlöse aus Belegrechtsvertrag und Erlöse aus Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüssen;
- die **Eigenkapitalquote** als Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme.
- Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind die **Anzahl der Mietwohnungen** und die **Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**.

Diese Leistungsindikatoren werden in den Abschnitten Geschäftsverlauf, Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sowie im Prognosebericht dargestellt und erläutert.

## 2 Wirtschaftsbericht des Konzerns

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für das Jahr 2022 vollständig vorliegt. Für das Jahr 2023 werden weitestgehend vorläufige Prognosen verwendet. Relevant für die Beurteilung ist nur der deutsche Markt.

Die Weltwirtschaft hat sich schlechter entwickelt als im Frühjahr unterstellt. In Deutschland ist dies über den Außenhandel spürbar. Zusätzlich halten die Belastungen durch die Energiepreiskrise weiter an.<sup>2</sup>

Im dritten Quartal 2023 befand sich die deutsche Wirtschaft in einer Schwächephase auf Grund rückläufiger Exporte in der Industrie und gestiegener Material- und Finanzierungskosten im Baugewerbe.<sup>3</sup>

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9% gegenüber 2022 erhöht. Im Dezember 2023 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +3,7%.<sup>4</sup>

Für die nächsten Monate ist von einer weiter erhöhten, aber langsam abflauenden Preisdynamik auszugehen.<sup>5</sup>

Obwohl die Baupreissteigerungen in den letzten Monaten deutlich zurückgegangen sind, bleibt das Preisniveau weiterhin hoch. Die Preissteigerung vom dritten Quartal 2022 zum dritten Quartal 2023 betrug 6,4%. Im Vergleich 3. Quartal 2019 gegenüber dem 3. Quartal 2023 haben sich die Baupreise um 40% erhöht. Ein Rückgang der Bau- und Materialpreise wird nicht erwartet.<sup>6</sup> Im November 2023 sind die Preise für Neubau im Vergleich

---

<sup>2</sup> Monatsbericht des BMF November 2023 (Seite 10)

<sup>3</sup> BMWK – Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2023 (Seite 2)

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex ([www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/\\_inhalt.html](http://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html))

<sup>5</sup> BMWK – Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2023 (Seite 5)

<sup>6</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 (Seite 12 ff.)

zu November 2022 um 4,3% gestiegen. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten weisen mit 6,6% im November 2023 einen höheren Preisanstieg im Vergleich zu den Vorjahresmonaten aus.<sup>7</sup> Weitere Kostentreiber sind neben den gestiegenen Materialkosten insbesondere hohe Nachhaltigkeitsstandards sowie langwierige und kostspielige Genehmigungsprozesse.<sup>8</sup>

Auf Grund der hohen Inflation hat die Europäische Zentralbank eine Zinswende eingeleitet und die Zinsen seit Juli 2022 erhöht. Der Leitzins liegt nach zehn Anpassungen seit September 2023 bei 4,5%. Infolge dieser Anpassungen hat sich der Zins für Wohnungsbaukredite über die unterschiedlichen Laufzeiten gegenüber dem Jahresende 2020 vervierfacht.<sup>9</sup>

Die konjunkturelle Entwicklung hat auch Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt.<sup>10</sup> Der Rückgang der Arbeitslosigkeit fiel im September schwächer aus als im Durchschnitt der letzten Jahre. Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen nimmt ab. Auch von November auf Dezember sind die Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung weiter gestiegen.<sup>11</sup> Die durchschnittliche Arbeitslosenquote für 2023 liegt bei 5,7%.<sup>12</sup> Mit einer Erholung am Arbeitsmarkt wird erst im Frühjahr gerechnet.<sup>13</sup>

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2023 um 0,3% gesunken.<sup>14</sup>

## 2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Im Jahr 2022 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 295.300 Wohnungen. Dies ist im Vergleich zu 2021 ein leichter Anstieg von 0,6%.<sup>15</sup> Die Zahl der fertig gestellten Mietwohnungen betrug in 2022 rund 85.000 Wohneinheiten.<sup>16</sup>

Auf Grund der hohen Baupreise und gestiegenen Zinsen werden immer mehr Wohnungsbauprojekte verschoben oder storniert.<sup>17</sup> Die Auftragseingänge im Wohnungsbau sinken seit Anfang 2022 kontinuierlich.<sup>18</sup> Im September 2023 lag der Indikator für die Bautätigkeitsbehinderung durch Auftragsstornierungen bei 21,4% (langfristiges Mittel 3,5%).<sup>19</sup> Für das Jahr 2023 sowie die Folgejahre werden deutlich sinkende bundesweite Fertigstellungszahlen erwartet.<sup>20</sup> Die angestrebten 400.000 fertig gestellten Wohneinheiten werden 2023 nicht erreicht. Politisch wird von rund 245.000 Einheiten ausgegangen. Bis 2025 wird mit einem Rückgang auf ungefähr 200.000 Einheiten gerechnet.<sup>21</sup>

Der Hauspreisindex hat sich seit dem vierten Quartal 2022 mit wachsender Tendenz negativ entwickelt.<sup>22</sup>

Die Bestandsmieten stiegen 2022 im Bundesgebiet um 1,8% (2021: 1,3%). Die Mieten haben sich in bestehenden Verträgen damit moderat entwickelt. Die Wiedervermietungsflächen sind deutschlandweit um 4,0% auf

---

<sup>7</sup> Statistisches Bundesamt Pressemitteilung vom 10. Januar 2024 (Seite 1 ff.)

<sup>8</sup> Ifo – Zur aktuellen Lage im Wohnungsbau 11/2023 (Seite 49)

<sup>9</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023 /2024 (Seite 14)

<sup>10</sup> Monatsbericht des BMF: Aktuelle Wirtschafts- und Finanzlage September 2023 (Seite 40)

<sup>11</sup> Bundesagentur für Arbeit: Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt 01/2024 (Seite 7)

<sup>12</sup> Bundesagentur für Arbeit: Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt 01/2024 (Seite 52)

<sup>13</sup> BMWK – Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2023 (Seite 5)

<sup>14</sup> Statistisches Bundesamt: Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2023 für Deutschland“ (Seite 1)

<sup>15</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 (Seite 28)

<sup>16</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 (Seite 28)

<sup>17</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 (Seite 11)

<sup>18</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 (Seite 18)

<sup>19</sup> Ifo – Zur aktuellen Lage im Wohnungsbau 11/2023 (Seite 50)

<sup>20</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 (Seite 7)

<sup>21</sup> Ifo – Zur aktuellen Lage im Wohnungsbau 11/2023 (Seite 50)

<sup>22</sup> Statistisches Bundesamt: Häuserpreisindex ([www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/bpr410j.html](http://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/bpr410j.html))

durchschnittlich EUR 9,66 je m<sup>2</sup> gestiegen. Die inserierten Mieten sind in 2022 erstmals wieder stärker gestiegen.<sup>23</sup> Auch in 2023 stiegen die Mieten in Deutschland weiter. Im Dezember lag der Anstieg bei 6,1% gegenüber dem Basisjahr 2020.<sup>24</sup>

Der Wohnungsmarkt in den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen bleibt angespannt. Die Kapazitäten zur Aufnahme werden immer knapper. Deutschland verzeichnet weiterhin einen Einwohnerzuwachs, der primär auf die Außenzuwanderung aus dem europäischen Ausland zurückzuführen ist.<sup>25</sup> Durch die hohen Studierendenzahlen verschärft sich die Situation vor allem in den Universitätsstädten weiter, auch wenn die Zahl der Studierenden erstmals seit vielen Jahren leicht zurück ging.<sup>26</sup>

Langfristig betrachtet sind die Energieträger die größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Seit 2000 sind die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 127% gestiegen.<sup>27</sup>

## 2.1.3 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl ist in 2022 gewachsen. Die Bevölkerungsanzahl stieg um 12.817 auf 1.092.118 Personen. Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen lag im Jahr 2022 bei -871 Personen. Zum ersten Mal seit 2005 überstieg somit die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten.

Die Zahl der Zuwanderung nach Köln ist in 2022 deutlich gestiegen (66.362). Durch Berücksichtigung der Fortzüge, welche im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken sind (53.186), ergibt sich für 2022 eine positive Entwicklung.<sup>28</sup> In 2023 ist die Bevölkerung der Stadt Köln nach vorläufigen Zahlen bis Juli leicht um 0,033% auf 1.092.481 angestiegen.<sup>29</sup> Diese Zahlen zeigen einen Rückgang sowohl bei den Zuzügen (31.730) als auch bei den Fortzügen (30.588).<sup>30</sup>

Mit 2.327 Wohnungen lag die Zahl der Fertigstellungen in 2022 unter dem Vorjahresniveau (2021: 2.520 Wohnungen). 9.463 Wohnungen waren genehmigt. Die Anzahl der in 2022 neu erteilten Baugenehmigungen ist mit 2.596 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken (2021: 3.330 Wohnungen).<sup>31</sup>

Der geförderte Mietwohnungsbestand ist in 2022 um 828 auf 37.088 Wohnungen gesunken (2021: 37.916). Der Anteil am gesamten Kölner Wohnungsbestand ist mit 6,5% im Vergleich zum Vorjahr minimal gesunken (2021: 6,7%).<sup>32</sup>

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau haben sich 2022 im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.<sup>33</sup> Die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind im gleichen Zeitraum um 3% angestiegen.<sup>34</sup> Bei der Betrachtung des Zeitraums von 2017 bis 2022 konnte eine Steigerung des mittleren Kaufpreises von Eigentumswohnungen von insgesamt 47% festgestellt werden.<sup>35</sup> Dennoch deutet die bundesweite Entwicklung des Hauspreisindex in den ersten drei Quartalen auf eine negative Hauspreisentwicklung in 2023 hin. Auch für Köln konnte die GAG eine negative Entwicklung feststellen.

Die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt wird nach unserer Einschätzung weiter angespannt bleiben. Dies trifft insbesondere auf das Segment der preiswerten und öffentlich geförderten Wohnungen zu. Zentrale Problemfelder bilden zum einen weiterhin die fehlende Verfügbarkeit von Bauland, zum anderen aber auch die hohen Bau- und Finanzierungskosten.

---

<sup>23</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 (Seite 9)

<sup>24</sup> Statista: Mietindex monatliche Entwicklung

<sup>25</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 (Seite 8)

<sup>26</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 (Seite 8)

<sup>27</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 (Seite 9)

<sup>28</sup> Kölner Statistische Nachrichten: Bevölkerung 2022. 14/2022 (Seite 2)

<sup>29</sup> Kölner Monatszahlen (Bevölkerungsentwicklung in Köln). Stand: Juli 2023

<sup>30</sup> Kölner Monatszahlen (Bevölkerungsentwicklung in Köln). Stand: Juli 2023

<sup>31</sup> Kölner Statistische Nachrichten: Wohnungsbau in Köln 2022. 3/2023 (Seite 2)

<sup>32</sup> Kölner Statistische Nachrichten: Wohnungsbau in Köln 2022. 3/2023 (Seite 6)

<sup>33</sup> Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Köln (Seite 37)

<sup>34</sup> Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Köln (Seite 108)

<sup>35</sup> Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Köln (Seite 108)

## 2.2 Geschäftsverlauf

### 2.2.1 Allgemeine Entwicklung des Geschäftsverlaufs

Das Geschäftsjahr 2023 war für den GAG-Konzern insgesamt ein erfolgreiches Jahr. Der Immobilienbestand stieg leicht an auf 45.798 Wohnungen. Das größte Geschäftsfeld, die Immobilienbewirtschaftung, zeigte sich weiterhin stabil trotz der besonderen Rahmenbedingungen. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Mieterlöse weiter gesteigert werden. Das EBITDA konnte trotz geringerer Bestandsverkäufe im Vergleich zum Vorjahr und höherer Nebenkosten in Folge gestiegener Energiepreise um 1% gesteigert werden. Auf Grund einer geringeren Steuerbelastung als im Vorjahr wurde das Vorjahresergebnis nach Steuern deutlich übertroffen.

Die Zinsdeckung lag bei 12,04% (Vorjahr: 12,72%) und verbesserte sich damit im Jahresvergleich, vor allem durch die gestiegenen Mieterlöse. Die Eigenkapitalquote sank auf Grund der im Verhältnis zum Jahresüberschuss hohen Investitionen auf 24,46% (Vorjahr: 24,95%).

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lag zum Jahresende bei 631 (Vorjahr: 633).

### 2.2.2 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, verwaltete zum 31. Dezember 2023 folgenden Immobilienbestand:

	2023	2022
<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>52.205</b>	<b>51.492</b>
konzerneigener Bestand	45.798	45.357
fremdverwalteter Bestand	6.407	6.135
<b>Wohnfläche</b>	<b>3.478 T m<sup>2</sup></b>	<b>3.417 T m<sup>2</sup></b>
konzerneigener Bestand	3.038 T m <sup>2</sup>	3.006 T m <sup>2</sup>
fremdverwalteter Bestand	440 T m <sup>2</sup>	411 T m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche</b>	<b>166 T m<sup>2</sup></b>	<b>176 T m<sup>2</sup></b>
konzerneigener Bestand	154 T m <sup>2</sup>	151 T m <sup>2</sup>
fremdverwalteter Bestand	12 T m <sup>2</sup>	25 T m <sup>2</sup>

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

Geplant wurde ein konzerneigener Bestand von 45.885 Wohnungen.

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

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei TEUR 290.663 (Vorjahr: TEUR 274.456). Diese Steigerung ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, aus der Fluktuation, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen, den Mietanpassungen im freifinanzierten Wohnungsbestand an den Mietspiegel sowie aus der Anhebung der geförderten Mieten. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete waren die Entmietung von Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen. Geplant waren TEUR 288.349.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg um 5,12% und betrug EUR 7,63 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 7,26 je m<sup>2</sup>).

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 12.090 (Vorjahr: TEUR 11.926) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

	2023 (TEUR)	Quote	2022 (TEUR)	Quote	Veränderung Δ %
<b>Sollmieten</b>	<b>290.663</b>	<b>100%</b>	<b>274.456</b>	<b>100%</b>	<b>5,91%</b>
<b>Erlösschmälerungen</b>	<b>-12.090</b>	<b>4,16%</b>	<b>-11.926</b>	<b>4,35%</b>	<b>1,38%</b>
Erlösschmälerungen Leerstand (ohne Umlagen)	-9.121	3,14%	-8.633	3,15%	5,64%
Erlösschmälerungen Mietnachlass	-2.969	1,02%	-3.292	1,20%	-9,82%
<b>Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	<b>278.573</b>		<b>262.530</b>		<b>6,11%</b>

Geplant waren TEUR 274.561 Umsatzerlöse aus Vermietung.

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

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

	2023 Anzahl Wohnungen	Quote	2022 Anzahl Wohnungen	Quote	Veränderung Δ %
wegen Baumaßnahmen	1.350	2,95%	1.202	2,65%	12,31%
wegen Verkauf	10	0,02%	1	0,00%	900,00%
nachfragebedingt	146	0,32%	161	0,35%	-9,32%
aus sonstigen Gründen	217	0,47%	237	0,52%	-8,44%
	<b>1.723</b>	<b>3,76%</b>	<b>1.601</b>	<b>3,53%</b>	<b>7,62%</b>

Von den 146 nachfragebedingten Wohnungsleerständen (Vorjahr: 161), die im wesentlichen fluktuationsbedingt waren, konnten im Geschäftsjahr für 75 Wohnungen (Vorjahr: 58 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass am Ende des Geschäftsjahres effektiv 71 Wohnungen (Vorjahr: 103 Wohnungen) mit einer Quote von 0,16% (Vorjahr: 0,23%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Weitere 217 Wohnungen standen wegen des Belegrechtsvertrags mit der Stadt Köln oder aus sonstigen Gründen leer.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 6.120 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4.386 m<sup>2</sup>) leer (Leerstandsquote: 3,98%, Vorjahr: 2,91%), davon standen 474 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 699 m<sup>2</sup>) vermietungsfähig leer (Leerstandsquote: 0,31%, Vorjahr: 0,46%). Weitere 3.128 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 1.605 m<sup>2</sup>) standen wegen Baumaßnahmen leer. Zudem standen 2.518 m<sup>2</sup> aus baulich bedingten Gründen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2023 betrug 4,72% (Vorjahr: 5,53%).

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

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr im Rahmen der Instandhaltung, ohne Großmodernisierungsmaßnahmen, TEUR 63.000 aufgewandt. Dies entsprach einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 19,84 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Die Planung sah Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 62.385 vor.

## Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen:

	2023 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR
Instandhaltungsaufwand ohne Großmodernisierung	63.000	62.482	58.398	53.219
Großmodernisierungsaufwand	8.625	5.997	5.609	5.540
Investitionen (ohne Finanzanlagen)	215.030	197.179	177.553	156.031
	<b>286.655</b>	<b>265.659</b>	<b>241.560</b>	<b>214.790</b>

Die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden 180 Wohnungen und 1.215 m<sup>2</sup> Gewerbefläche fertig gestellt. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierung betrug im Geschäftsjahr TEUR 49.561 (Vorjahr: TEUR 43.104) und der Aufwand aus Großmodernisierung betrug TEUR 8.625 (Vorjahr: TEUR 5.997). Geplant waren 751 Wohnungsfertigstellungen, Investitionen von TEUR 81.840 und ein Großmodernisierungsaufwand von TEUR 12.932. Die Planunterschreitungen der Investitionen und Aufwendungen resultierten hauptsächlich aus dem späteren Baubeginn der Baumaßnahmen.

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.

## Übersicht Fertigstellungen Wohnungen:

	2023	2022 <sup>36</sup>	2021	2020
Modernisierung	180	531	114	271
Neubau	489	371	698	580

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

Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden im Geschäftsjahr 489 Wohnungen fertig gestellt. Es wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 156.127 (Vorjahr: TEUR 142.973) getätigt. Die Planung sah 608 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von TEUR 162.963 vor. Die Abweichung des Investitionsvolumens resultierte im Wesentlichen aus Bauverzögerungen von 119 Wohnungen, die erst im Folgejahr fertig gestellt werden. Demgegenüber standen überplanmäßige Grundstückskäufe in Höhe von EUR 16,9 Mio., die für 2022 geplant waren.

Es wurden keine Bestandsankäufe getätigt. Geplant war der Ankauf von 50 Wohnungen und Investitionen in Höhe von TEUR 16.583.

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

Neben den Investitionen in Immobilien wurden im Geschäftsjahr sonstige Investitionen in Höhe von TEUR 9.343 getätigt. Diese wurden im Wesentlichen für die Installation von modernen Heizungsanlagen sowie den Bau von Photovoltaikanlagen durch die GAG SG eingesetzt.

<sup>36</sup> Fertigstellungen Modernisierung im Vorjahr (2022) um 104 Wohnungen zu hoch ausgewiesen

## 2.2.3 Immobilienverkäufe

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Anlagevermögen sieben Wohneinheiten mit einer Fläche von 324 m<sup>2</sup> erfolgswirksam verkauft. Im Vorjahr waren es 118 Wohneinheiten mit einer Fläche von 9.441 m<sup>2</sup>. Hieraus und aus einigen Grundstücksverkäufen resultierten Verkaufserlöse von TEUR 1.536 (Vorjahr: TEUR 33.587). Die Planung sah für das Geschäftsjahr erfolgswirksame Verkäufe von 56 Wohneinheiten und Verkaufserlöse von TEUR 13.435 vor. Die Planunterschreitung der Verkaufserlöse resultiert hauptsächlich aus der Verschiebung von Verkaufszeitpunkten in das gegenwärtige Geschäftsjahr.

### Erfolgswirksame Kaufverträge aus Immobilienverkäufen:

	2023	2022	2021
Anzahl Wohneinheiten	7	118	138
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	324	9.441	8.059
Erlöse gesamt (TEUR)	1.536	33.587	15.345

## 2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

### 2.3.1 Ertragslage

	2023 IST (TEUR)	2022 IST (TEUR)	ISTΔVJ %	2023 PLAN (TEUR)	ISTΔPLAN %	2024 PLAN (TEUR)
Umsatzerlöse	440.725	395.713	11	401.464	10	434.453
Bestandsveränderungen	13.606	5.165	163	13.776	-1	8.684
Andere aktivierte Eigenleistungen	855	405	111	560	53	553
Sonstige betriebliche Erträge	17.998	30.492	-41	25.293	-29	18.246
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-231.491	-188.176	23	-205.480	13	-217.851
Personalaufwand	-52.880	-51.813	2	-53.890	-2	-57.923
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25.264	-29.667	-15	-26.269	-4	-28.986
<b>EBITDA</b>	<b>163.549</b>	<b>162.120</b>	<b>1</b>	<b>155.453</b>	<b>5</b>	<b>157.176</b>
Abschreibungen	-84.020	-76.742	9	-80.471	4	-85.334
<b>EBIT</b>	<b>79.529</b>	<b>85.379</b>	<b>-7</b>	<b>74.982</b>	<b>6</b>	<b>71.842</b>
<b>Finanzergebnis</b>						
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-31	-56	-44	-41	-24	-39
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	3	3	-2	0		0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	102	3	2.993	4	2.205	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-33.539	-33.372	1	-36.371	-8	-36.990
	<b>-33.466</b>	<b>-33.421</b>	<b>0</b>	<b>-36.408</b>	<b>-8</b>	<b>-37.028</b>
<b>EBT</b>	<b>46.062</b>	<b>51.957</b>	<b>-11</b>	<b>38.574</b>	<b>19</b>	<b>34.813</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.412	-29.158	-71	-5.015	68	-6.200
Sonstige Steuern	-196	715	-127	253	-178	514
<b>Konzernergebnis</b>	<b>37.454</b>	<b>23.514</b>	<b>59</b>	<b>33.812</b>	<b>11</b>	<b>29.128</b>

Im Folgenden werden die Veränderungen der in der Tabelle dargestellten finanziellen Leistungsindikatoren EBITDA und Konzernergebnis sowie der Zinsdeckung erläutert. Zunächst werden **Ist-Ist-Vergleiche** der Werte des Geschäftsjahres mit den Vorjahreswerten dargestellt und erläutert.

Die **Umsatzerlöse** stiegen um 11% auf TEUR 440.725 (Vorjahr: TEUR 395.713).

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 140.753 (Vorjahr: TEUR 97.319). In den sonstigen Erlösen aus Nebenkosten war der nicht geplante Bundeszuschuss für die Energiepreisbremse in Höhe von TEUR 32.460 enthalten.

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 13.606 gegenüber TEUR 5.165 im Vorjahr. Sie resultierten mit TEUR 13.606 (Vorjahr: TEUR 10.895) aus der Bestandsmehrung von Nebenkosten. Zu Bestandsveränderungen durch das inzwischen eingestellte Bauträgergeschäft kam es im Gegensatz zum Vorjahr im Geschäftsjahr nicht (Vorjahr: TEUR -5.729).

# GAG Immobilien AG

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sanken um 41% auf TEUR 17.998 (Vorjahr: TEUR 30.492). Dieser Rückgang resultierte im Wesentlichen aus geringeren Erträgen aus Bestandsverkäufen in Höhe von TEUR 1.282 (Vorjahr: TEUR 15.371). Dem standen höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 3.330 (Vorjahr: TEUR 648) gegenüber.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** stiegen um 23% auf TEUR 231.491 (Vorjahr: TEUR 188.176).

Die Aufwendungen ergaben sich mit TEUR 228.980 (Vorjahr: TEUR 178.804) im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus den Nebenkosten mit TEUR 154.809 (Vorjahr: TEUR 108.252) sowie aus der Instandhaltung mit TEUR 71.625 (Vorjahr: TEUR 68.479). Der Anstieg der Nebenkosten resultierte hauptsächlich aus den umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten (höhere Energie- und Wärmekosten). Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen resultierte im Wesentlichen aus den Aufwendungen für Großmodernisierung TEUR 8.625 (Vorjahr: TEUR 5.997).

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke betragen TEUR 391 (Vorjahr: TEUR 7.824). Diese Reduzierung resultierte im Wesentlichen aus der Beendigung des Bauträgergeschäfts zum Jahresende 2022.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sanken um 14,84% auf TEUR 25.264 (Vorjahr: TEUR 29.667), im Wesentlichen auf Grund einer geringeren Rückstellungsbildung in Höhe von TEUR 508 (Vorjahr: TEUR 6.755 wegen einer Drohverlustrückstellung bei der GAG SG). Gegenläufig stiegen die Aufwendungen für Gutachten und Beratung in Höhe von TEUR 5.233 (Vorjahr: TEUR 3.567).

Die **Abschreibungen** stiegen um 9,48% auf TEUR 84.020 (Vorjahr: TEUR 76.742). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen als Folge des hohen Investitionsvolumens aus höheren planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien in Höhe von TEUR 76.504 (Vorjahr: TEUR 73.401) sowie außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.184 (Vorjahr: TEUR 458).

Die Zinsdeckung belief sich auf 12,04% (Vorjahr: 12,72%). Die Verbesserung ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung zurückzuführen. Die Mieten stiegen stärker als die Zinsaufwendungen.

Die **Steuern** vom Einkommen und vom Ertrag sanken auf TEUR 8.412 (Vorjahr: TEUR 29.158). Im Geschäftsjahr 2022 führte die Bildung einer Rückstellung für eine Gewerbesteuernachzahlung aus der Betriebsprüfung für die Jahre 2016–2019 (TEUR 16.125) sowie der Gewerbesteueraufwand für die Jahre 2020–2022 (TEUR 6.347) zu einem außerordentlichen Steueraufwand. Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Umsatzsteuererstattungen für das laufende Jahr und für frühere Jahre sowie um die Steuerentlastung nach § 53a EnergieStG.

	2023	2022	2021
Konzernergebnis (TEUR)	37.454	23.514	40.855
Eigenkapitalrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	4,3	2,8	4,9
Umsatzrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	8,5	5,9	11,2

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

Im Geschäftsjahr wurde ein **Umsatz** von TEUR 440.725 erreicht, der damit um 10% über dem Planwert von TEUR 401.464 lag. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen aus Vermietung (TEUR 4.012 über Plan) sowie aus den Nebenkosten (TEUR 33.064 über Plan) auf Grund eines nicht eingeplanten Zuschusses des Bundes zur Energiepreiskontrolle in Höhe von TEUR 32.460.

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 13.606 gegenüber dem geplanten Wert von TEUR 13.776. Mit einer Abweichung von 1% wurde der Planwert nahezu erreicht.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sanken auf TEUR 17.998 und lagen damit um 29% unter dem Planwert von TEUR 25.293. Hauptursache hierfür waren die um TEUR 11.266 unter Plan liegenden Erträge aus den Immobilienverkäufen.

# GAG Immobilien AG

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** lagen mit TEUR 231.491 um 13% über dem Planwert von TEUR 205.480. Wesentlicher Bestandteil waren die Nebenkosten mit TEUR 27.514 über Plan, während die Instandhaltungsaufwendungen mit TEUR 3.691 unter Plan lagen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erreichten einen Wert von TEUR 25.264 und lagen damit um 4% unter dem Planwert in Höhe von TEUR 26.269. Der Rückgang ist unter anderem auf die Vertriebsaufwendungen zurückzuführen, die mit TEUR 1.161 unter dem Planwert von TEUR 3.166 lagen.

Der **Personalaufwand** war mit TEUR 53.890 geplant und wurde mit TEUR 52.880 um 2% unterschritten. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen eine Abweichung bei der Anpassung der Pensionsrückstellungen sowie eine Unterschreitung der geplanten Löhne und Gehälter.

Das negative **Finanzergebnis** von TEUR -33.466 verbesserte sich um 8% gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -36.408.

Die **Zinsdeckung** verbesserte sich auf 12,04%, geplant waren 13,30%. Wesentliche Ursache hierfür waren die unter Plan liegenden Zinsaufwendungen und höhere Umsatzerlöse aus der Vermietung.

## 2.3.2 Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** stieg um 5% auf TEUR 3.578.495 (Vorjahr: TEUR 3.405.618).

Der Wert des **Anlagevermögens** stieg um 4% auf TEUR 3.405.930 (Vorjahr: TEUR 3.275.097). Den Zugängen in Höhe von TEUR 215.049 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 84.020 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 373 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Das **Umlaufvermögen** stieg um 33% auf TEUR 170.534 (Vorjahr: TEUR 128.494). Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte stiegen um 13% auf TEUR 120.416 (Vorjahr: TEUR 106.976). Dies resultiert im Wesentlichen aus den um TEUR 13.510 gestiegenen Betriebs- und Heizkosten. Die flüssigen Mittel stiegen auf TEUR 23.957 (Vorjahr: TEUR 12.645).

	2023 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR
<b>Aktiva</b>				
Anlagevermögen	3.405.930	3.275.097	3.157.833	3.055.462
Umlaufvermögen	170.534	128.494	110.718	121.696
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	2.031	2.027	1.580	1.328
	<b>3.578.495</b>	<b>3.405.618</b>	<b>3.270.131</b>	<b>3.178.486</b>
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	875.447	849.689	839.446	809.440
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	37.463	38.461	39.460	40.542
Fremdkapital	2.584.995	2.449.640	2.337.008	2.285.459
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	80.591	67.828	54.217	43.044
	<b>3.578.495</b>	<b>3.405.618</b>	<b>3.270.131</b>	<b>3.178.486</b>

Das **Eigenkapital** stieg um 3% auf TEUR 875.447 (Vorjahr: TEUR 849.689). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote sank auf 24,46% (Vorjahr: 24,95%), geplant waren 24,07%. Dies ist im Wesentlichen auf ein besseres Konzernergebnis und ein geringeres Investitionsvolumen als geplant zurückzuführen. Zum Bestand der eigenen Aktien der GAG wird auf Abschnitt 3.5, Eigenkapital, des Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen.

Die **Verbindlichkeiten** stiegen um 6% auf TEUR 2.488.557 (Vorjahr: TEUR 2.350.273).

Hauptbestandteil waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie stiegen auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der damit einhergehenden Aufnahme von Objekt-

und Unternehmensfinanzierungsmitteln um 6% auf TEUR 2.328.430 (Vorjahr: TEUR 2.205.236). Im Geschäftsjahr betrug die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 90.000, davon waren TEUR 41.089 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen sowie Tilgungsnachlässe. Zu Fristigkeiten der Verbindlichkeiten siehe Konzernanhang Kapitel 5.11.

Die erhaltenen Anzahlungen stiegen um 14% auf TEUR 119.502 (Vorjahr: TEUR 104.924). Sie resultierten im Wesentlichen aus den Nebenkostenvorauszahlungen. Ihnen stehen auf der Aktivseite die unfertigen Leistungen aus den Nebenkosten in Höhe von TEUR 119.049 (Vorjahr: TEUR 105.444) gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen stiegen um 6% auf TEUR 33.072 (Vorjahr: TEUR 31.123). Hauptgrund waren die gestiegenen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** stieg um 19% auf TEUR 80.591 (Vorjahr: TEUR 67.828). Dies resultiert im Wesentlichen aus den abgegrenzten Tilgungsnachlässen der NRW.BANK für neue Darlehen, die in den nächsten Jahren ergebniswirksam vereinnahmt werden. Diese Tilgungsnachlässe werden als Ausgleich für eine geringere Fördermiete gewährt, als passiver Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt und über den Zeitraum der Mietpreisbindung erfolgswirksam abgebaut.

### 2.3.3 Finanzlage

Der **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** sank um 9% und betrug TEUR 128.141 (Vorjahr: TEUR 140.823). Zum Konzernergebnis von TEUR 37.454 (Vorjahr: TEUR 23.514) wurden im Wesentlichen die folgenden nicht zahlungswirksamen Aufwendungen hinzugerechnet: die Abschreibungen auf Anlagevermögen mit TEUR 83.811 (Vorjahr: TEUR 76.742) und Teile des Steueraufwands mit TEUR 1.812 (Vorjahr: TEUR 21.678). Abgezogen wurden nicht zahlungswirksame Erträge, die sich im Wesentlichen in der Zunahme der Vorräte und anderer Aktiva niederschlagen, in Höhe von TEUR 32.258 (Vorjahr: TEUR 9.127) sowie der Saldo aus der Bildung, Inanspruchnahme und Auflösung von weiteren Rückstellungen mit TEUR 4.069 (Vorjahr: TEUR 11.277). Darüber hinaus kam es durch den Saldo aus den Zu- und Abflüssen aus erhaltenen Anzahlungen sowie durch die Änderung anderer Passiva zu einem zusätzlichen Mittelzufluss von TEUR 10.100 (Vorjahr: Mittelabfluss von TEUR 267).

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit TEUR 1.275 (Vorjahr: TEUR 15.359) werden dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zugeordnet und die Zinsaufwendungen mit TEUR 32.714 (Vorjahr: TEUR 32.420) werden dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zugeordnet. Deshalb sind beide nicht Teil des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit und werden hier bereinigt.

Der Mittelabfluss aus dem **Cashflow aus Investitionstätigkeit** stieg um 21% auf TEUR 211.422 (Vorjahr: TEUR 175.404). Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus den um 10% gestiegenen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 213.465 (Vorjahr: TEUR 193.952). Der Mittelzufluss aus dem **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** betrug TEUR 114.595 gegenüber TEUR 170.526 im Vorjahr. Dieser Rückgang resultierte im Wesentlichen daraus, dass der Saldo aus der Valutierung und Tilgung von Darlehen niedriger ausfiel als im Vorjahr.

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 Konzerns werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Kurzfristige Finanzierungen werden nur begrenzt im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -optimierung aufgenommen. Abgeschlossene derivative Zinssicherungsinstrumente stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit vollständig parallel laufenden Darlehensvereinbarungen, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und bilanzielle Bewertungseinheiten gebildet werden können. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Aus unserer Sicht sind die geplanten Investitionen durch die zu erwartenden Möglichkeiten der Kreditplatzierung ausreichend abgesichert.

Insgesamt verfügte der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von rund EUR 230 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 233 Mio. (Vorjahr: EUR 202 Mio.). Die Inanspruchnahmen der Kurzfristlinien dienten hauptsächlich der kurzfristigen Liquiditätssteuerung. Weiterhin bestehen umfassende Platzierungsmöglichkeiten für Langfristdarlehen, insbesondere innerhalb des Banken- und Versicherungsbereiches. Die Bonitätseinstufungen des GAG-Konzerns erfolgten erneut im Investment-Grade-Bereich. Auf Grund des sehr stabilen Cashflows aus der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände und der mobilisierbaren Liquiditätsreserven sind derzeit keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erwarten lassen.

# GAG Immobilien AG

Langfristige Neuaufnahmen und Prolongationen von Bestandsdarlehen wurden teils frühzeitig und vor dem Berichtszeitraum realisiert, so dass im Berichtszeitraum lediglich TEUR 161.272 kontrahiert wurden.

Der Anteil der Kapitalmarktdarlehen betrug mit TEUR 50.988 rund 32% aller langfristigen Zinssicherungs- und Darlehensvereinbarungen. Darüber hinaus wurden Förderdarlehen der NRW.BANK über TEUR 97.989 und KfW-Darlehen über TEUR 12.295 zinsgesichert. Die Durchschnittsverzinsung aller langfristigen Neuaufnahmen betrug 1,61% für eine durchschnittliche Zinsbindungsdauer von 26 Jahren.

Die neuen langfristigen Darlehensvereinbarungen in Höhe von insgesamt TEUR 161.272 stehen insbesondere im Zusammenhang mit dem Bau- und Modernisierungsprogramm des GAG-Konzerns in den kommenden Jahren und der frühzeitigen Begrenzung der Zinsänderungsrisiken.

Mit den im Geschäftsjahr erfolgten Finanzierungsmaßnahmen konnten weitere wesentliche Schritte zur dauerhaft zinsgünstigen Finanzierung des GAG-Konzerns erreicht werden. Dies spiegelt sich insbesondere in der Durchschnittsverzinsung der langfristigen Kapitalmarktfinanzierungen in Höhe von EUR 1.343 Mio. (Vorjahr: EUR 1.282 Mio.) wider, die mit 1,96% (Vorjahr: 1,98%) leicht gesenkt werden konnte. Die durchschnittliche Zinsbindung der Kapitalmarktdarlehen beträgt 18 Jahre (Vorjahr: 18 Jahre). Einmalige Restrukturierungsaufwendungen wurden nicht verursacht. Die durchschnittliche Verzinsung aller Langfristdarlehen einschließlich Förderdarlehen betrug am Bilanzstichtag 1,42% (Vorjahr: 1,45%).

## 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.4.1 Übersicht

		2023	2022	2021	2020
EBITDA	TEUR	163.549	162.120	156.044	172.625
Konzernergebnis	TEUR	37.454	23.514	40.855	54.901
Zinsdeckung	%	12,04	12,72	12,91	13,73
Eigenkapitalquote	%	24,46	24,95	25,67	25,47
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	45.798	45.357	45.348	44.934
Mitarbeitende und Auszubildende Gesamt (Stichtag 31.12.)	Anzahl	631	633	615	595

### 2.4.2 Personal

Der GAG-Konzern beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 621 Mitarbeitende (Vorjahr: 619). Geplant waren 647 Mitarbeitende (inkl. studentische Ausbildung/Praktikum). Von den 621 Mitarbeitenden waren 110 Mitarbeitende in Teilzeit (Vorjahr: 98). Darüber hinaus befanden sich am Jahresende zehn (Vorjahr: 14) Mitarbeitende in Ausbildung. Teilweise konnten Planstellen in 2023 nicht besetzt werden.

Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag, wie im Vorjahr, bei rund elf Jahren und das Durchschnittsalter der Mitarbeitenden betrug 45 Jahre (Vorjahr: 44 Jahre).

#### Anzahl Mitarbeitende

Alter	2023		2022		2021		2020	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich
61-65+	30	19	29	15	31	11	24	11
51-60	109	76	98	74	88	77	92	76
41-50	79	76	86	82	83	71	80	66
31-40	87	83	85	75	87	70	83	69
<= 30	32	40	39	50	43	58	45	51
	<b>337</b>	<b>294</b>	<b>337</b>	<b>296</b>	<b>332</b>	<b>287</b>	<b>324</b>	<b>273</b>

## 3 Prognosebericht des Konzerns

Die gesamt- und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden oben im Kapitel 2.1 erläutert. Insgesamt wird mit Blick auf die Bevölkerungsprognose der Stadt Köln und dem damit verbundenen hohen Wohnraumbedarf in der Planung von einem für den Wohnungsmarkt in Köln stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen.<sup>37</sup> Obwohl eine Entspannung der Lieferketten und der Verfügbarkeit von Baustoffen gegenüber 2022 und 2023 erwartet wird, stellen die anhaltend stark gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie Zinsen und Inflation eine große Herausforderung für die weitere Entwicklung dar. Dementsprechend wurden die Annahmen für die Planung festgelegt:

Bei den Baukosten wurde eine jährliche Preissteigerung von 9,00% für 2024 unterstellt.  
Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 3,00% pro Jahr geplant.  
Für die Aufnahme langfristiger Kapitalmarktdarlehen in 2024 wurde je nach Zinssicherungszeitraum von Zinssätzen bis zu 5,50% ausgegangen.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind für 2024 nicht geplant. In Würdigung der veränderten Rahmenbedingungen verlagert sich der Schwerpunkt zunehmend vom Neubau auf neuen Grundstücken auf die energetische Modernisierung. Die im GAG-Konzern eingeschlagene Klimastrategie zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen wird weiterverfolgt. Es wird aktuell ein Pfad zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 erarbeitet. Die wesentlichen Maßnahmen hierbei sind die Erhöhung der Anzahl der Großmodernisierungen und der vermehrte Einsatz effizienter Heizanlagen und regenerativer Energiequellen.

Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres wird auf das Kapitel 8.10, Nachtragsbericht, des Anhangs zum Konzernabschluss verwiesen.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind die Planwerte für die in Kapitel 1.3 dargestellten Leistungsindikatoren und weitere wesentliche Positionen zur Erläuterung der finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren für das Jahr 2024. 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, unterliegt insbesondere das Konzernergebnis durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und den relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen.

Für 2024 sind ein **Konzernergebnis** von TEUR 29.128 und ein **EBITDA** von TEUR 157.176 geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von TEUR 434.453, sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 18.246 und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 217.851 sowie einem Personalaufwand von TEUR 57.923. Die Abschreibungen sind mit TEUR 85.334 und das Finanzergebnis ist mit TEUR -37.028 geplant. Die **Zinsdeckung** wird bei 13,07% erwartet. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind mit TEUR 6.200 geplant.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 285.160. Die Steigerung gegenüber 2023 ergibt sich hauptsächlich aus Neubaumaßnahmen und aus Mieterhöhungen im Bestand. Hauptbestandteile der sonstigen betrieblichen Erträge sind die Erträge aus dem Verkauf von Immobilien aus dem Anlagevermögen mit TEUR 6.141 und Erträge aus Versicherungserstattungen von TEUR 8.319. Wesentlicher Bestandteil der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind die mit TEUR 74.082 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon TEUR 13.906 für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 36.990.

Die Bilanzsumme steigt im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um TEUR 183.361 an. Die **Eigenkapitalquote** wird für 2024 bei steigendem Eigenkapital bei 23,54% erwartet. Für die externe Finanzierung der Investitionen wurde eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und der KfW sowie Darlehen zu Marktzinsen geplant.

Für Neubau sind Investitionen in Höhe von TEUR 165.899 und für Großmodernisierung von TEUR 81.458 geplant. Die geplanten Fertigstellungen belaufen sich auf 451 neue und 560 modernisierte Wohnungen. Daneben ist der erfolgswirksame Verkauf von 75 Wohnungen aus dem Anlagevermögen vorgesehen. Damit ist der **Wohnungsbestand** für Ende 2024 mit 46.036 Einheiten geplant.

---

<sup>37</sup> Kölner Statistische Nachrichten 14/2022: Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050

# GAG Immobilien AG

Die für Ende 2024 geplante **Zahl an Mitarbeitenden** beträgt 643 (inkl. Auszubildende). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der geplanten Besetzung offener Stellen.

Insgesamt bewertet der Vorstand die Entwicklungen des GAG-Konzerns für den Prognosezeitraum unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv.

## 4 Risiko- und Chancenbericht des Konzerns

### 4.1 Risiko- und Chancenmanagementsystem

Der GAG-Konzern verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen möglichst früh dokumentiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung hinterlegt.

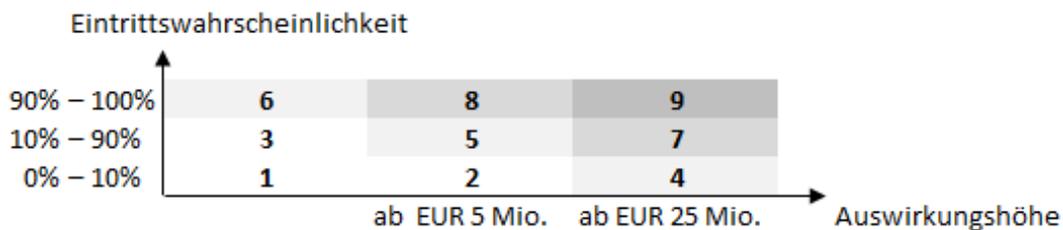
Risiken und Chancen sind alle Ereignisse und möglichen Entwicklungen innerhalb und außerhalb des GAG-Konzerns, die sich negativ oder positiv auf das für das Folgejahr geplante Konzernergebnis auswirken könnten.

Die Risiken und Chancen werden zusätzlich in die vier Kategorien leistungswirtschaftlich, finanzwirtschaftlich, allgemein intern und allgemein extern eingeteilt.

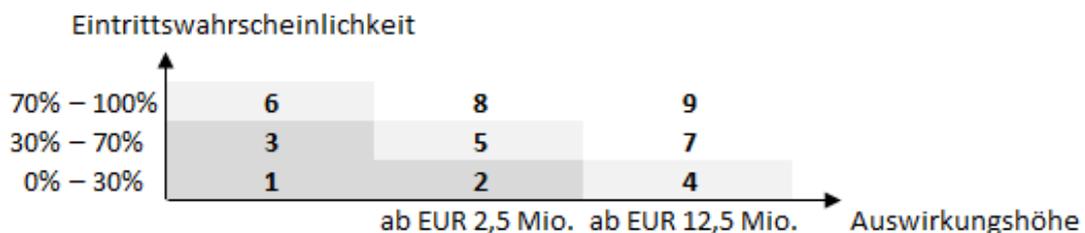
Die Risiken und Chancen werden in einer Neun-Felder-Matrix durch Eintrittswahrscheinlichkeit (%) und Auswirkungshöhe (Mio. EUR) auf das Konzernergebnis quantifiziert. Der interne Risikoscore ist von 1 bis 9 definiert:

- Score 1–3 Keinen Handlungsbedarf auslösende Risiken / geringe Chance
- Score 4–6 Überwachungsrelevante Risiken / mittlere Chance
- Score 7–8 Wesentliche Risiken / hohe Chance
- Score 9 Bestandsgefährdende Risiken / sehr hohe Chance

Die Neun-Felder-Matrix wurde im Geschäftsjahr 2023 hinsichtlich der Schwellenwerte für die Score-Klassen neu bewertet. Insbesondere die bisherigen Auswirkungshöhen wurden als zu gering erachtet. Um auch weiterhin unkritischere Risiken zu berücksichtigen, wurden zusätzlich die Eintrittswahrscheinlichkeiten für die Risikoscores 1, 2 und 4 reduziert (bis 10%). Für die Risikoscores 6, 8 und 9 wurde die Eintrittswahrscheinlichkeit hingegen erhöht (ab 90%), somit erhöht sich der Schadenserwartungswert (Eintrittswahrscheinlichkeit x Auswirkungshöhe), so dass diese wesentlichen Risiken einen höheren Schwellenwert erfahren. Die neuen Auswirkungshöhen der **Risiken** stellen sich nun wie folgt dar:



Im Rahmen der Neubewertung der Risiken wurden auch die Wertgrenzen der Chancen angepasst. Wie bisher wurden die **Chancen** auf die Hälfte der Werte der Risiken definiert. Die Skalierung der Eintrittswahrscheinlichkeiten wurde unverändert belassen:



Die Überarbeitung führt zu einer sachgerechteren Zuordnung der Risiken und Chancen. Wesentliche Chancen und Risiken werden künftig erst ab einem höheren Wert entsprechend kategorisiert. Darüber hinaus wurden die Chancen und Risiken hinsichtlich Zeitraum und Umfang detaillierter beschrieben. Des Weiteren wurde definiert, dass es sich bei der Auswirkungshöhe ausschließlich um mögliche Abweichungen zur Prognose handelt.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die als überwachungsrelevant oder höher eingestuften Risiken und Chancen mit einem Score von mindestens 5 als Wesentlichkeitsgrenze dargestellt.

Nach diesen Kriterien wurden im Geschäftsjahr kein Risiko und eine Chance mit einem Score 5 oder höher identifiziert. In den Kapiteln 4.3 und 4.4 ist die Entwicklung der im Lagebericht 2022 ausgewiesenen Chancen und Risiken aufgeführt. In den kumulierten Auswirkungen auf das Konzernergebnis sind auch die als geringer eingestuften Risiken und Chancen enthalten.

## 4.2 Aktuelle allgemeine Chancen und Risiken

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hatte direkte und indirekte Auswirkungen auf die Energie- und Baustoffmärkte. Die Folge waren drastisch gestiegene Bau- und Energiepreise.<sup>38</sup> Zudem kam es zu Materialengpässen.<sup>39</sup> Auf Grund des anhaltenden Krieges und anderer geopolitischer Spannungen besteht noch immer ein Risiko aus verlängerten Lieferzeiten und höheren Logistikkosten. Wir gehen davon aus, dass die Baukosten weiterhin steigen werden. Das bereits hohe Baupreisniveau im Jahr 2023 wurde für die Prognose 2024 mit einer Preissteigerung von 9% angenommen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen wurde eine Kostensteigerung von 5% berücksichtigt. Insofern wird das Risiko einer über die Planannahme hinausgehenden Inflation der Bau- und Instandhaltungskosten im Prognosejahr als überschaubar eingeschätzt. Für die Folgejahre gehen wir von einer leichten Verbesserung der Rahmenbedingungen und einer Preissteigerung von 5% für die Bau- und Instandhaltungskosten aus.

Größere Engpässe bei der Zulieferung von Baustoffen werden nicht erwartet. Im Vergleich zu den Vorjahren wird von deutlich reduzierten Bauvorhaben ausgegangen.<sup>40</sup> In der Folge wird ein erhöhtes Verzögerungsrisiko auf Grund der Auslastung der Handwerksbetriebe und des Fachkräftemangels ebenfalls nicht erwartet.

Der Anstieg der Zinsen und der Inflation, insbesondere die gestiegenen Energiekosten, stellen eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und die gesamte Gesellschaft dar.<sup>41</sup> Die Energiepreise haben sich im Jahr 2023 stabilisiert<sup>42</sup> und die GAG erwartet insgesamt eine langsam nachlassende Preisdynamik. Die Zinsen für Baufinanzierung wurden für 2024 mit 5,5% und für 2025 mit 6,0% geplant. Risiken für Bauvorhaben werden auf Grund der weit überwiegend bereits erfolgten Zinssicherungen unter diesem Planzinsniveau nicht gesehen.

Das Investitionsvolumen für Neubauten wird auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren deutlich reduziert. Durch frühzeitig getroffene Zinssicherungsmaßnahmen und in der Wirtschaftsplanung gesetzte Rahmenbedingungen werden die Risiken als gering eingeschätzt.

Ein anhaltend hohes Zinsniveau bzw. ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus kann dazu führen, dass die derzeit am Markt geforderten Immobilienpreise zunehmend schwerer finanzierbar sind. Dies könnte zu einem Nachfragerückgang und letztlich zu weiter sinkenden Immobilienpreisen führen. Ein entsprechender Trend wurde in der Prognose berücksichtigt. Das darüber hinausgehende Risiko wird als überschaubar eingeschätzt.

Klimaaspekte spielen in der Gesellschaft eine immer größere Rolle. Dabei ist der Gebäudesektor einer der größten CO<sub>2</sub>-Emittenten.<sup>43</sup> Der Übergang zu einer klimaneutralen Gesellschaft birgt neue Chancen und Risiken. Die Verbesserung der Energieeffizienz bei steigenden Energiepreisen und die Erfüllung verschärfter Umweltauflagen sind zentrale Aufgaben für die gesamte Wohnungswirtschaft. Bis zum Jahr 2045 soll, so das Ziel der Bundesregierung, der Gebäudebestand klimaneutral sein.<sup>44</sup>

---

<sup>38</sup> Monatsbericht des BMF: Aktuelle Wirtschafts- und Finanzlage September 2022 (Seite 1)

<sup>39</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 (Seite 11 ff.)

<sup>40</sup> GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 (Seite 11)

<sup>41</sup> Verbraucherpreisindex und Inflationsrate - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>42</sup> EEX Group DataSource – www.eex.com

<sup>43</sup> BundesBauBlatt: Studie: Deutsche Baubranche erholt sich erst 2025 (<https://www.bundesbau-blatt.de/news/studie-deutsche-baubranche-erholt-sich-erst-2025-3989428.html>)

<sup>44</sup> Klimaschutzgesetz: [www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672](http://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672)

Die mit Nachhaltigkeitszielen verbundenen neuen Regularien werden auch Auswirkungen auf die GAG haben. Gesetzesänderungen wie die CO<sub>2</sub>-Bepreisung haben dabei einen direkten Effekt. Andere Risiken aus dem Themenbereich Nachhaltigkeit finden sich unten im Kapitel 4.3.1, „Leistungswirtschaftliche Risiken“, insbesondere unter dem Punkt Nachhaltigkeit. Um die europaweiten Ziele zu forcieren und weil dem Finanzsystem eine Schlüsselrolle mit Lenkungswirkung bei der Entwicklung einer nachhaltigen Wirtschaft zukommen soll, ist die EU-Kommission dabei, ein Klassifikationssystem für „grüne“ Finanzierungen zu etablieren. Durch sein hohes Fremdfinanzierungsvolumen wäre auch der GAG-Konzern davon betroffen. Außerdem wird der GAG-Konzern durch die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der EU zukünftig zu einer jährlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung, die Teil des Lageberichts werden soll, verpflichtet sein. Weitere EU-Konzepte wie die ESG-Taxonomie (Environment/Umwelt, Social/Soziales, Governance/Unternehmensführung) stellen zukünftig auch die Wohnungswirtschaft und damit auch den GAG-Konzern vor neue Herausforderungen.

Um den zukünftigen Anforderungen an die Lageberichterstattung gerecht zu werden, arbeitet ein im GAG-Konzern eingerichtetes Nachhaltigkeitsboard am Aufbau des neuen Nachhaltigkeitsberichts wesens.

Mit der Verlagerung des Schwerpunkts in der Unternehmensstrategie vom Neubau auf neuen Grundstücken hin zur energetischen Modernisierung wird die Unternehmenstätigkeit zunehmend auf die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen ausgerichtet.

## 4.3 Risikobericht

### 4.3.1 Leistungswirtschaftliche Risiken

#### CO<sub>2</sub>-Bepreisung

Neben den finanziellen und sozialen Aspekten stehen der Energieverbrauch und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Gebäude zunehmend im Vordergrund. Das Ziel des GAG-Konzerns ist es, den eigenen CO<sub>2</sub>-Ausstoß so schnell und so weit wie möglich zu reduzieren. Im Zuge interner Projekte wurde eine Analyse der CO<sub>2</sub>-Reduktionspotenziale unter anderem hinsichtlich der Wärmeerzeugung, Gebäudehülle und des Photovoltaikausbaus durchgeführt. Dabei wurden Potenziale auf allen Handlungsfeldern analysiert, bewertet und Szenarien zur Auswirkung auf die strategische Wirtschaftsplanung erstellt. Auf dieser Basis wurden ein CO<sub>2</sub>-Zielpfad, aber auch Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas in den Quartieren oder der Mobilität abgeleitet. Aktuell werden die beschriebenen Maßnahmen in ein CO<sub>2</sub>-Monitoring überführt.

Für die beschriebenen Projekte wurden externe Beratungs- sowie weitere Projektkosten in der Prognose mit aufgenommen. Das Risiko der CO<sub>2</sub>-Bepreisung wurde unterjährig neu bewertet. Die Auswirkungshöhe wurde vor allem auf Grund des Betrachtungszeitraums stark reduziert, so dass sich die CO<sub>2</sub>-Bepreisung aktuell nicht mehr als Risiko darstellt.

#### Schadstoffe in den Beständen

Die bisherige Einschätzung beruhte auf Schadstoffbefunden einer inzwischen abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahme. Unterjährig wurde daraufhin die Eintrittswahrscheinlichkeit reduziert. Generell ist für Schadstoffe in Beständen ein jährliches Budget eingeplant. Aktuell wird hier auch nicht von einer Planüberschreitung ausgegangen, so dass der neu errechnete Risikoscore unterhalb der Wesentlichkeitsgrenze liegt.

#### Mieterlöse, Leerstand und Zahlungsausfall

Das bisher sehr global beschriebene Risiko wurde unterjährig neu betrachtet und wird in den beiden bestehenden Risiken „Mietminderungen“ und „Mietpreiserhöhungen“ konkreter fortgeführt. In der Prognose werden mögliche Erlösschmälerungen auf Grund von Mietminderungen sowie auch Ausfallrisiken bei Mieterhöhungen mitberücksichtigt. Beide Risiken liegen aktuell unter der Wesentlichkeitsgrenze.

#### Contracting – Wärmepreis

Das Risiko besteht aus schnell steigenden Einkaufspreisen im Energiesektor, die durch gesetzliche Rahmenbedingungen nicht vollumfänglich an Abnehmer weitergegeben werden können.

Auf Grund der volatilen Preisentwicklung im Jahr 2022 wurde die Einkaufsstrategie optimiert, was zu einem geringen Risiko aus dem Contracting führt. Des Weiteren sind in der mehrjährigen Wirtschaftsplanung Investitionen in Blockheizkraftwerke und Wärmepumpen im Rahmen von Neubau-, Großmodernisierungs- und Instandhaltungsprojekten vorgesehen. Alte Gaskessel sollen, allerdings nur noch für einen begrenzten Zeitraum, in Instandhaltungsprojekten gegen neuere, effizientere Gaskessel getauscht werden. Jedoch nur, sofern diese nicht unmittelbar durch Wärmepumpen ersetzt werden können.

Dieses Risiko wurde im Geschäftsjahr neu bewertet. Die Auswirkungshöhe wurde daraufhin stark reduziert, so dass sich Contracting – Wärmepreis aktuell nicht mehr als Risiko darstellt.

## **Versorgungssicherheit Energie**

Die in 4.2 beschriebenen Engpässe und Preissteigerungen auf den Energiemärkten werden weiterhin beobachtet, jedoch ist für 2023 eine Stabilisierung der Energiepreise erkennbar und eine langsam nachlassende Preisdynamik wird erwartet. Durch die von der Regierung eingeleiteten Maßnahmen wie die Energiepreislöscher, den zügigen Ausbau der LNG-Terminals und die mittlerweile ausreichenden Füllstände der Gasspeicher hat sich die Risikoeinschätzung für den GAG-Konzern aktuell wieder entschärft.

Die Höhe der Auswirkungen hat sich vor allem im Hinblick auf den Betrachtungszeitraum stark reduziert, so dass sich die Versorgungssicherheit Energie aktuell nicht mehr als Risiko darstellt.

## **Risiko aus geplanter Investitionstätigkeit**

Auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen besteht das Risiko, dass die Investitionstätigkeit nicht im geplanten Umfang wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Dies hätte zur Folge, dass die geplanten Umsatz- und Ergebniseffekte des Investitionsprogramms sowie die damit verbundenen Vermögenspositionen im Betrachtungszeitraum 2024 nicht realisiert werden könnten. Gleichzeitig würden aber auch die entsprechenden Aufwendungen und Schuldenpositionen nicht entstehen (vgl. Chance: Geringere Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen durch Projektverzögerungen).

Dieses Risiko wurde weiter konkretisiert und neu bewertet. Der errechnete Risikoscore liegt unterhalb der Wesentlichkeitsgrenze, so dass dieses Risiko nicht mehr im Lagebericht aufgeführt wird.

## **Budgetüberschreitungen in laufenden Projekten**

Wie bei den allgemeinen Chancen und Risiken beschrieben, wirken sich die Baukostensteigerungen auf die laufenden Bauprojekte aus. In 2023 kam es beim GAG-Konzern jedoch nicht zu Baustopps.

In der Prognose sind diese neuen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Dieses Risiko wird demnach im Betrachtungszeitraum durch die in der Prognose festgelegten Annahmen weitestgehend aufgefangen. Der errechnete Risikoscore liegt unterhalb der Wesentlichkeitsgrenze, so dass dieses Risiko nicht mehr im Lagebericht aufgeführt wird.

## **Ergebnisrisiken aus höherem Instandhaltungsaufwand auf Grund sinkender Aktivierungsquoten**

In der Prognose wird bei Großmodernisierungsprojekten mit gewissen Aktivierungsquoten geplant. Über diese Quoten wird gesteuert, welcher Teil der Baukosten als Investition aktiviert werden kann und welcher Teil in der Gewinn- und Verlustrechnung als Instandhaltungsaufwand ausgewiesen wird. Es besteht das Risiko, dass bei der Umsetzung der Projekte die geplanten Aktivierungsquoten abgesenkt werden müssen.

Die Aktivierungsquote wird bei der jährlichen Erstellung der Wirtschaftsplanung durch das Rechnungswesen geprüft. Aktuell gibt es beim GAG-Konzern keine Rückschlüsse, die eine Risikoverschärfung zur Folge hätten.

Durch die Anhebung der Schwellenwerte fällt dieses Risiko unter die Wesentlichkeitsgrenze und wird daher nicht mehr im Lagebericht aufgeführt.

## **Verbraucherpreisindex und Aufwand aus Erbbauzinsen**

Die Auswirkung des steigenden Verbraucherpreisindex auf den Erbbauzins hat sich als nicht gravierend erwiesen. Zudem sind die Entwicklungen der Zinssätze wie in 4.2 beschrieben bereits in der aktuellen Prognose berücksichtigt. Die Auswirkungshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit wurden dementsprechend nach unten angepasst. Aktuell stellt sich die Entwicklung des Verbraucherpreisindex somit nicht mehr als Risiko dar.

## **Nachhaltigkeit**

Risiken bestehen insbesondere in der Abwertung des Immobilienbestandes, in zusätzlichen Aufwendungen zur Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen und in einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen. Wie im Risiko CO<sub>2</sub>-Bepreisung beschrieben, ist der GAG-Konzern bestrebt, durch interne Projekte und den Aufbau eines Nachhaltigkeitsreportings die beschriebenen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

Dieses Risiko wurde, insbesondere bezüglich des Betrachtungszeitraums, weiter mit einem Score von unter 5 bewertet, wird jedoch auf Grund der Aktualität weiterhin im Lagebericht aufgezeigt.

## Zusammenfassende Bewertung

Keines der oben angeführten Risiken ist der Kategorie „Überwachungsrelevante Risiken“ zugeordnet. Alle im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben einen kumulierten Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe auf das Konzernergebnis) von EUR 8,14 Mio. (Vorjahr: EUR 12,2 Mio.). Diese Veränderung ergibt sich aus der Löschung sowie der niedrigeren Bewertung mehrerer Risiken.

## 4.3.2 Finanzwirtschaftliche Risiken

### Zinsänderungsrisiken

Zur Begrenzung von finanzwirtschaftlichen Risiken (Zins-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken), betreibt der GAG-Konzern ein systematisches Finanzmanagement. Zinsänderungsrisiken sind auf Grund der grundsätzlich langfristigen Zinsbindungsfristen von ursprünglich weit überwiegend zehn bis 30 Jahren und auf Grund der teils frühzeitigen Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und der umfassenden Einbindung langfristig zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzt.

Mit dem Einsatz derivativer Finanzinstrumente wird das Ziel verfolgt, die Zinsbelastungen für den langfristigen Finanzbedarf planbar zu halten und größere Risiken zu vermeiden. 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 nicht zu erwarten.

Steigende Baukosten und ein steigendes Zinsniveau wurden in der Prognose berücksichtigt. Das Zinsänderungsrisiko wird somit für das Prognosejahr als gering eingeschätzt und stellt sich aktuell nicht mehr als Risiko dar.

### Zusammenfassende Bewertung

Aktuell ist kein Risiko der Kategorie „Überwachungsrelevante Risiken“ zugeordnet. Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken beziehen sich auf Zins-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken und haben einen kumulierten Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe auf das Konzernergebnis) von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,09 Mio.). Diese Reduzierung ergab sich unter anderem durch die Aktualisierung des beschriebenen Risikos sowie weiterer Risiken. Die weiteren bestehenden Risiken bleiben ebenfalls unter dem Risikoscore 5 und sind somit hier nicht weiter aufgeführt.

## 4.3.3 Allgemeine interne und externe Risiken

### Risiko auf Grund von Verstößen gegen das Steuergesetz

Durch eine Betriebsprüfung in 2022 wurden Sachverhalte festgestellt, die die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung der Gewerbesteuer bei der Grubo für die Jahre 2015–2019 sowie auch für die Jahre 2020 und 2021 nicht möglich machten. Der Schadenseintritt in 2022 führte zu einer hohen Einstufung des Risikos. Aktuell wird nicht davon ausgegangen, dass sich die geplante Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung auf Grund von juristischen Änderungen oder durch Prüfungsfeststellungen nicht realisieren lässt. Verstöße gegen das Gewerbesteuer-gesetz, im Hinblick auf die erweiterte Kürzung, stellen sich somit aktuell nicht mehr als Risiko dar.

### Zusammenfassende Bewertung

Aktuell ist kein Risiko der Kategorie „Überwachungsrelevante Risiken“ zugeordnet. 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 auf das Konzernergebnis) von EUR 5,21 Mio. (Vorjahr: EUR 7,22 Mio.). Diese Veränderung ergibt sich aus der Löschung des beschriebenen und weiterer Risiken.

## 4.4 Chancenbericht

Im Zuge der beschriebenen Anpassungen wurden auch die bisher bestehenden Chancen neu betrachtet. Auch hier haben sich durch die Fokussierung auf konkrete Abweichungen von der Prognose Änderungen ergeben. Die positiven Auswirkungshöhen der Chancen sind zum Großteil bereits in der Prognose berücksichtigt. Des Weiteren waren die zuletzt berichteten Chancen sehr global umschrieben und entsprechen nicht mehr den neuen Kriterien. Daher wurden die folgenden Chancen gelöscht:

# GAG Immobilien AG

## **Portfoliomanagement**

Prozesskosteneinsparungen durch weniger gestreuten Bestand.

## **Sozialmanagement**

Senkung der Bewirtschaftungskosten durch Vermeidung von Missständen in den Quartieren und langfristige Mieterbindung.

## **Kundenzufriedenheit**

Steigerung der Kundenzufriedenheit durch „Mieter-App“ birgt Chance zur Einsparung von Prozesskosten.

## **Digitalisierung des Bestands**

Chance durch effizientere Steuerung und Reduzierung von Schäden.

## **Demografischer Wandel**

Chance durch Berücksichtigung des demografischen Wandels in der Bestandsentwicklung.

Im Geschäftsjahr wurde eine Chance, die oberhalb der Wesentlichkeitsgrenze liegt, neu aufgenommen.

## **Geringerer Aufwand aus Lieferungen und Leistungen durch Projektverzögerungen**

Geringere Instandhaltungsaufwendungen bei Großmodernisierungsprojekte auf Grund von Projektverzögerungen könnten zu einer erheblichen Reduzierung der prognostizierten Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen führen.

## **Zusammenfassende Bewertung**

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Chancen haben kumuliert eine Auswirkungshöhe (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkung auf das Konzernergebnis) von EUR 3,25 Mio. (Vorjahr: EUR 2,81 Mio.).

## **4.5 Gesamteinschätzung**

In der Gesamtbewertung aller Risiken des GAG-Konzerns lässt sich für den Zeithorizont, den das Risiko- und Chancenmanagement umfasst, keine Bestandsgefährdung feststellen.

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken und Chancen haben saldiert einen Schadenerwartungswert von EUR 11,5 Mio. (Vorjahr: EUR 19,7 Mio.). Die vorgenannten Schadenerwartungswerte gelten für den gesamten Konzern. Die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist durch eine entsprechende Eigenkapitalausstattung gegeben. Diese Chancen und Risiken sind in den Prognoseaussagen im Lagebericht nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

## 5 Wirtschaftliche Entwicklung der GAG Immobilien AG

### 5.1 Grundlagen des Unternehmens

Der Lagebericht der GAG Immobilien AG und der Konzernlagebericht sind nach § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB zusammengefasst. Der Bericht wird im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der GAG Immobilien AG wurde nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Der Einzelabschluss dient grundsätzlich der Ermittlung des Bilanzgewinns und damit der möglichen Ausschüttungshöhe.

Der zusammengefasste Lagebericht umfasst auch alle gesetzlich verpflichtenden Bestandteile für die GAG Immobilien AG. Ergänzend zur Berichterstattung über den GAG-Konzern wird die Entwicklung der GAG Immobilien AG erläutert.

#### 5.1.1 Geschäftsmodell

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, besteht der satzungsgemäße Auftrag der GAG darin, mit ihren 24.198 Wohnungen breite Schichten der Kölner Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen.

Die GAG ist die Muttergesellschaft innerhalb 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, nach denen Gewinne abgeführt und Verluste ausgeglichen werden.

Die Ziele und die Organisation der GAG entsprechen den oben gemachten Angaben für den Konzern. Der Großteil des Personals im GAG-Konzern ist bei der GAG angesiedelt. Innerhalb des GAG-Konzerns ist die Verwaltung des Immobilienbestandes der GAG Servicegesellschaft mbH übertragen, die dafür Leistungen bei der GAG einkauft.

#### 5.1.2 Steuerungssystem

Die Steuerung der Gesellschaft ist in das Steuerungssystem des GAG-Konzerns eingebunden. Die bedeutsamsten Leistungsindikatoren zur Steuerung des Unternehmens sind dabei

- das **EBITDA**, welches vor allem zur operativen Steuerung eingesetzt wird, und
- der **Jahresüberschuss**, dessen Entwicklung vor allem bei Investitionsentscheidungen und im Rahmen der Mittel- und Langfristplanung beachtet wird.
- Nichtfinanzieller Leistungsindikator ist die **Anzahl der Mietwohnungen**.

Diese Leistungsindikatoren werden in den Abschnitten Geschäftsverlauf, Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sowie im Prognosebericht dargestellt und erläutert.

### 5.2 Geschäftsverlauf

#### 5.2.1 Allgemeine Entwicklung des Geschäftsverlaufs

Das Geschäftsjahr 2023 war für die GAG insgesamt ein erfolgreiches Jahr trotz der besonderen Rahmenbedingungen. Der Immobilienbestand lag mit 24.198 Wohnungen etwas über dem Vorjahresniveau. Das größte Geschäftsfeld, die Immobilienbewirtschaftung, zeigte sich weiterhin stabil und gegenüber dem Vorjahr konnten die Erträge aus Sollmiete gesteigert werden. Parallel stiegen auch die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr an, so dass das EBITDA 6% unter Vorjahresniveau liegt. Das Vorjahresergebnis nach Steuern konnte im Wesentlichen auf Grund des hohen Steueraufwandes in 2022 übertroffen werden.

## 5.2.2 Immobilienbewirtschaftung

Die Gesellschaft hatte zum 31. Dezember 2023 einen Immobilienbestand von 24.198 (Vorjahr: 23.757) Wohnungen und 90.419 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 87.865 m<sup>2</sup>) Gewerbefläche. Die Veränderung des Wohnungsbestandes resultierte im Wesentlichen aus Zugängen aus Neubau sowie Abgängen wegen Abriss.

Geplant wurde ein Bestand von 24.329 Wohnungen. Die Planunterschreitung erklärt sich vor allem durch Bauverzögerungen und somit weniger Zugängen aus Neubau und Modernisierungsmaßnahmen sowie gegenläufig Abgängen in den Abrissen.

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

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei TEUR 160.958 (Vorjahr: TEUR 150.407). Diese Steigerung ergab sich aus dem Bezug von Neubaumaßnahmen, den Anhebungen der Mieten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen, den Mietanpassungen im freifinanzierten Wohnungsbestand an den Mietspiegel, der Anhebung der geförderten Mieten sowie aus Fluktuation. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete waren die Entmietung von Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen. Geplant waren TEUR 159.682.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg um 5,5% und betrug EUR 8,02 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 7,60 je m<sup>2</sup>).

Von den Sollmieten sind Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietnachlässe in Höhe von TEUR 5.503 (Vorjahr: TEUR 5.725) oder 3,42% (Vorjahr: 3,81%) abzuziehen.

In Summe ergaben sich Umsatzerlöse aus Vermietung von TEUR 155.454 (Vorjahr: TEUR 144.682), geplant waren TEUR 152.585.

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

Zum Ende des Geschäftsjahres standen 655 (Vorjahr: 644) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 2,71%, Vorjahr: 2,71%). Hiervon standen 495 (Vorjahr: 474) Wohnungen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer. Nur 85 (Vorjahr: 90) Wohnungen standen nachfragebedingt im Wesentlichen auf Grund von Fluktuation leer (Leerstandsquote: 0,35%, Vorjahr: 0,38%). Hiervon wiederum konnten für 48 Wohnungen bereits im Geschäftsjahr neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum Ende des Geschäftsjahres noch 37 Wohnungen vermietbar waren. Weitere 75 Wohnungen standen aus sonstigen Gründen leer.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 2.271 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 1.818 m<sup>2</sup>) leer (Leerstandsquote: 2,51%, Vorjahr: 2,07%), davon standen 149 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 98 m<sup>2</sup>) nachfragebedingt leer (Leerstandsquote: 0,16%, Vorjahr: 0,11%). Weitere 1.156 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 1.138 m<sup>2</sup>) standen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer. Zudem standen 965 m<sup>2</sup> aus sonstigen Gründen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2023 betrug 5,07% (Vorjahr: 5,87%).

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

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr im Rahmen der Instandhaltung, ohne Großmodernisierungsmaßnahmen, TEUR 25.701 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 15,36 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche. Die Planung sah Aufwendungen von TEUR 22.644 vor.

Die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden 71 Wohnungen fertig gestellt. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierung betrug im Geschäftsjahr TEUR 14.843 (Vorjahr: TEUR 13.271) und der Aufwand aus Großmodernisierung betrug TEUR 5.209 (Vorjahr: TEUR 3.490). Geplant waren 251 Wohnungsfertigstellungen, Investitionen von TEUR 19.331 und ein Großmodernisierungsaufwand von TEUR 5.526. Die Planunterschreitung der Investitionen resultiert hauptsächlich aus verspäteten Bauarbeiten.

# GAG Immobilien AG

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.

Der Nachfragesituation im Kölner Stadtgebiet, insbesondere nach preiswertem Wohnraum, trägt der GAG-Konzern mit einem Neubauprogramm Rechnung.

Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden im Geschäftsjahr 489 Wohnungen fertig gestellt. Weitere 575 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 5.304 m<sup>2</sup> befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres im Bau. Es wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 123.720 (Vorjahr: TEUR 122.174) getätigt. Die Planung sah 495 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von TEUR 132.648 vor.

Neben den Investitionen in Immobilien wurden im Geschäftsjahr sonstige Investitionen in Höhe von TEUR 9.588 (Vorjahr: TEUR 7.482) getätigt. Diese wurden im Wesentlichen für die Eigenkapitalzuführung bei Tochtergesellschaften eingesetzt, um dort Investitionen zu finanzieren.

## 5.2.3 Immobilienverkäufe

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Anlagevermögen sieben Wohneinheiten mit einer Fläche von 324 m<sup>2</sup> erfolgswirksam verkauft. Im Vorjahr waren es 118 Wohneinheiten und 9.441 m<sup>2</sup>. Hieraus und aus einigen kleineren Grundstücksverkäufen resultierten Verkaufserlöse von TEUR 621 (Vorjahr: TEUR 28.543). Die Planung sah für das Geschäftsjahr erfolgswirksame Verkäufe von 13 Wohneinheiten und Verkaufserlöse von TEUR 1.840 vor. Die Planunterschreitung der Verkaufserlöse resultiert hauptsächlich aus der Verschiebung von Verkaufszeitpunkten in das kommende Geschäftsjahr.

## 5.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

### 5.3.1 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.

## 5.3.2 Ertragslage

Position	2023 IST (TEUR)	2022 IST (TEUR)	ISTΔVJ %	2023 PLAN (TEUR)	ISTΔPLAN %	2024 PLAN (TEUR)
Umsatzerlöse	271.834	264.751	3	268.487	1	290.484
Bestandsveränderungen	6.648	39	16.903	6.881	-3	4.602
Andere aktivierte Eigenleistungen	189	111	70	148	28	239
Sonstige betriebliche Erträge	8.941	18.618	-52	6.645	35	5.476
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-116.837	-110.112	6	-112.052	4	-122.092
Personalaufwand	-51.594	-50.854	1	-52.749	-2	-56.279
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.170	-19.170	16	-22.911	-3	-24.527
<b>EBITDA</b>	<b>97.011</b>	<b>103.383</b>	<b>-6</b>	<b>94.448</b>	<b>3</b>	<b>97.903</b>
Abschreibungen	-53.701	-47.565	13	-49.744	8	-52.909
<b>EBIT</b>	<b>43.310</b>	<b>55.818</b>	<b>-22</b>	<b>44.705</b>	<b>-3</b>	<b>44.994</b>
<b>Finanzergebnis</b>						
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	21.027	18.956	11	15.393	37	15.452
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	1.126	1.173	-4	1.123	0	1.075
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.143	322	255	1.097	4	2.936
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-656	-4.888	-87	-1.297	-49	-4.318
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.425	-25.011	2	-27.595	-8	-28.701
	<b>-2.786</b>	<b>-9.448</b>	<b>-71</b>	<b>-11.279</b>	<b>-75</b>	<b>-13.557</b>
<b>EBT</b>	<b>40.524</b>	<b>46.370</b>	<b>-13</b>	<b>33.425</b>	<b>21</b>	<b>31.437</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.739	-28.193	-73	-4.325	79	-5.698
Sonstige Steuern	33	243	-86	96	-66	150
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>32.818</b>	<b>18.420</b>	<b>78</b>	<b>29.196</b>	<b>12</b>	<b>25.889</b>

Im Folgenden werden die Veränderungen der in der Tabelle dargestellten finanziellen Leistungsindikatoren EBITDA und Konzernergebnis sowie der Zinsdeckung erläutert. Zunächst werden **Ist-Ist-Vergleiche** der Werte des Geschäftsjahres mit den Vorjahreswerten dargestellt und erläutert.

Die **Umsatzerlöse** betragen TEUR 271.834 (Vorjahr: TEUR 264.751).

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 54.822 (Vorjahr: TEUR 48.874).

Im Geschäftsjahr gab es keine Umsätze aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken, da keine erfolgswirksamen Verkäufe aus dem in 2022 ausgelaufenen Bauträgergeschäft getätigt wurden. Im Vorjahr gab es 30 erfolgswirksame Verkäufe aus Bauträgermaßnahmen und somit TEUR 15.141 Umsätze.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit stiegen um 18% auf TEUR 33.369 (Vorjahr: TEUR 28.283). 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 9% auf TEUR 22.447 (Vorjahr: TEUR 20.595). Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Erlöse aus der Managementumlage an die Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 21.821 (Vorjahr: TEUR 19.562).

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 6.648 gegenüber TEUR 39 im Vorjahr. Sie resultierten mit TEUR 6.648 (Vorjahr: TEUR 5.768) aus der Bestandsmehrung von Nebenkosten. Zu Bestandsveränderungen

## GAG Immobilien AG

durch das inzwischen eingestellte Bauträgergeschäft kam es im Gegensatz zum Vorjahr im Geschäftsjahr nicht (Vorjahr: Bestandsminderungen TEUR 5.729).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sanken um 52% auf TEUR 8.941 (Vorjahr: TEUR 18.618). Die Reduzierung resultierte aus geringen Verkäufen beim Programm „Mieter werden Eigentümer“.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** stiegen um 6% auf TEUR 116.837 (Vorjahr: TEUR 110.112).

Die Aufwendungen resultierten mit TEUR 116.262 (Vorjahr: TEUR 101.719) im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus den Nebenkosten mit TEUR 66.443 (Vorjahr: TEUR 57.297) und aus der Instandhaltung mit TEUR 30.910 (Vorjahr: TEUR 28.658). Der Anstieg der Nebenkosten resultierte hauptsächlich aus den umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten (höhere Energie- und Wärmekosten). Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen resultierte aus einem höheren Großmodernisierungsaufwand.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sanken auf TEUR 373 (Vorjahr: TEUR 7.702). Ursächlich für diese Reduzierung waren die auslaufenden Bauaktivitäten für die letzte Bauträgermaßnahme.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen auf TEUR 22.170 (Vorjahr: TEUR 19.170). Der Anstieg resultierte vor allem aus Kosten für Gutachten und Beratung in Höhe von TEUR 4.989 (Vorjahr: TEUR 3.467).

Die **Abschreibungen** stiegen um 13% auf TEUR 53.701 (Vorjahr: TEUR 47.565). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus höheren planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 48.340 (Vorjahr: TEUR 46.154) sowie aus außerplanmäßigen Abschreibungen Immobilien und Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 4.128 (Vorjahr: TEUR 79).

Das negative **Finanzergebnis** verbesserte sich um 71% auf TEUR -2.786 (Vorjahr: TEUR -9.448). Hauptbestandteile waren die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit TEUR 25.425 (Vorjahr: TEUR 25.011) und die zurückgegangenen Aufwendungen aus Verlustübernahme der Tochtergesellschaften von TEUR 656 (Vorjahr: TEUR 4.888). Des Weiteren stiegen die Erträge aus Gewinnabführung der Tochtergesellschaften auf TEUR 21.027 (Vorjahr: TEUR 18.956) an.

Die Erträge aus der Abführung der Gewinne der Tochtergesellschaften betragen von der Grubo TEUR 12.866 (Vorjahr: TEUR 15.896), von der MGAG TEUR 3.157 (Vorjahr: TEUR 3.060) und von der GAG SG TEUR 5.003 (Vorjahr: Aufwendungen aus der Verlustübernahme TEUR 4.431). Die Aufwendungen aus der Verlustübernahme der GPE betragen TEUR 656 (Vorjahr: Aufwendungen vor Verlustübernahme von TEUR 457). In 2024 werden durch höhere Verlustübernahme der GPE wieder höhere Aufwendungen aus Verlustübernahme von TEUR 4.318 geplant.

Die Zinsdeckung belief sich auf 16,39% (Vorjahr: 17,34%). Die Verbesserung ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung zurückzuführen. Die Mieten sind stärker gestiegen als die Zinsaufwendungen.

Die **Steuern** vom Einkommen und vom Ertrag sanken auf TEUR 7.739 (Vorjahr: TEUR 28.193). Dies resultiert aus einer im Vorjahr gebildeten Rückstellung für eine Gewerbesteuernachzahlung aus der Betriebsprüfung für die Jahre 2016–2021 (TEUR 16.125) sowie für 2022 (TEUR 4.653).

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

Im Geschäftsjahr wurde ein **Umsatz** von TEUR 271.834 erreicht, der damit über dem Planwert von TEUR 268.487 lag. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen aus Vermietung (TEUR 2.870 über Plan) sowie aus Umsatzerlösen aus Nebenkosten (TEUR 1.329 über Plan).

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 6.648 gegenüber dem geplanten Wert von TEUR 6.881. Diese Abweichung resultierte im Wesentlichen aus den gestiegenen aktivierten Nebenkosten und hier insbesondere den Heizkosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** waren mit TEUR 6.645 geplant und erreichten einen Wert von TEUR 8.941. Wesentliche Ursache dafür waren nicht geplante Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von

## GAG Immobilien AG

TEUR 1.071, TEUR 620 nicht geplante Erlöse aus dem Abgang der letzten Sachanlagen „Mieter werden Eigentümer“ sowie über Plan liegende Erträge in Höhe von TEUR 1.498 aus Versicherungsansprüchen aus Instandhaltungsleistung. Gegenläufig lagen die Erträge aus den Verkäufen von Bestandsobjekten TEUR 1.839 unter Plan.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erreichten einen Wert von TEUR 116.837 und lagen damit um 4% über dem Planwert von TEUR 112.052. Wesentlicher Bestandteil waren die Nebenkosten (TEUR 669 über Plan) sowie die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 2.739 über Plan).

Der **Personalaufwand** war mit TEUR 52.749 geplant und wurde mit TEUR 51.594 um 2% unterschritten, im Wesentlichen wegen um TEUR 560 geringeren Löhnen und Gehältern sowie einer Abweichung bei der Anpassung der Pensionsrückstellungen.

Das negative **Finanzergebnis** von TEUR -2.786 stellt sich um 75% besser gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -11.279 dar. Hauptbestandteile der Abweichung waren die besser als geplanten Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften mit einem gebuchten Wert von TEUR 21.027 und einem geplanten Wert von TEUR 15.393. Des Weiteren durch niedriger als geplante Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit einem gebuchten Wert von TEUR 25.425 und einem geplanten Wert von TEUR 27.595. Im Wesentlichen ergab sich dies durch eine gegenüber der Wirtschaftsplanung geringere kurzfristige Inanspruchnahme und weitere Optimierungen im Darlehensbereich.

Die Zinsdeckung verbesserte sich auf 16,39%, geplant waren 18,20%. Wesentliche Ursache hierfür waren die unter Plan liegenden Zinsaufwendungen und höhere Umsatzerlöse aus der Vermietung.

### 5.3.3 Vermögenlage

Die **Bilanzsumme** stieg um 4% auf TEUR 2.514.999 (Vorjahr: TEUR 2.421.107).

Der Wert des **Anlagevermögens** stieg um 4% auf TEUR 2.377.852 (Vorjahr: TEUR 2.286.404). Den Zugängen in Höhe von TEUR 148.169 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 53.701 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 3.020 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Kapitel Geschäftsverlauf).

Das **Umlaufvermögen** stieg um 2% auf TEUR 135.449 (Vorjahr: TEUR 133.048). Die wesentlichen Positionen waren hier die auf TEUR 21.857 (Vorjahr: TEUR 9.928) gestiegenen flüssigen Mittel sowie die um TEUR 6.648 gestiegene Position Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte (Unfertige Leistungen: Betriebs- und Heizkosten). Gegenläufig sanken die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit TEUR 48.438 um 27% gegenüber dem (Vorjahr: TEUR 66.710).

Das **Eigenkapital** stieg um 4% auf TEUR 671.987 (Vorjahr: TEUR 647.246). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss 2022 abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote sank minimal auf 26,72% (Vorjahr: 26,73%), geplant waren 26,01%. Zum Bestand der eigenen Aktien wird auf Abschnitt 2.7, Eigene Anteile/Treuhandaktien, des GAG-Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen.

Die **Rückstellungen** stiegen minimal auf TEUR 84.029 (Vorjahr: 83.682). Die Veränderung erfolgte im Wesentlichen durch gestiegene Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 1.138 sowie gegenläufig durch geringere Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von TEUR 908.

Die **Verbindlichkeiten** stiegen um 4% auf TEUR 1.669.464 (Vorjahr: TEUR 1.610.398).

Hauptbestandteil waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie stiegen auf TEUR 1.531.832 (Vorjahr: TEUR 1.510.354). Im Geschäftsjahr betragen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 79.682, davon waren TEUR 33.582 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen sowie Tilgungsnachlässe.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken um 10% auf TEUR 17.815 (Vorjahr: TEUR 19.750).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen auf TEUR 57.516 (Vorjahr: TEUR 25.903). Der Anstieg resultierte aus kurzfristigen Mittelanlagen von Konzerngesellschaften im Rahmen des Konzern-Cash-Pooling.

# GAG Immobilien AG

Die **passive Rechnungsabgrenzung** stieg um 19% auf TEUR 65.843 (Vorjahr: TEUR 55.437). Dies resultiert im Wesentlichen aus den abgegrenzten Tilgungsnachlässen der NRW.BANK, die in den nächsten Jahren ergebniswirksam vereinnahmt werden. Diese Tilgungsnachlässe werden als Ausgleich für eine geringere Fördermiene gewährt, als passiver Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt und über den Zeitraum der Mietpreisbindung erfolgswirksam abgebaut.

## 5.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2023	2022	2021	2020
EBITDA	TEUR	97.011	103.383	99.402	107.391
Jahresüberschuss	TEUR	32.818	18.420	37.399	49.765
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	24.198	23.757	23.772	23.275

## 5.5 Prognosebericht

Die allgemeinen Annahmen und Vorgehensweisen für die Planung werden oben im Prognosebericht des GAG-Konzerns beschrieben und finden gleichermaßen für die GAG Anwendung. Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres wird auf das Kapitel 5.11, Nachtragsbericht, des Anhangs verwiesen.

Für 2024 sind für die GAG ein **Jahresüberschuss** von TEUR 25.889 und ein **EBITDA** von TEUR 97.903 geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von TEUR 290.484 und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 122.092 sowie einem Personalaufwand von TEUR 56.279. Die Abschreibungen sind mit TEUR 52.909 und das Finanzergebnis ist mit TEUR -13.557 geplant.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 159.430. Die Steigerung ergibt sich hauptsächlich aus Neubaumaßnahmen und aus Mieterhöhungen im Bestand. Wesentlicher Bestandteil der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind die mit TEUR 27.460 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon TEUR 4.506 für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 28.701 sowie gegenläufig die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften im Saldo von TEUR 15.452.

Für Neubau sind Investitionen in Höhe von TEUR 131.761 und für Großmodernisierung von TEUR 12.939 geplant. Die geplanten Fertigstellungen belaufen sich auf 265 neue und 175 modernisierte Wohnungen. Daneben ist der Verkauf von 13 Wohnungen aus dem Anlagevermögen vorgesehen. Der **Wohnungsbestand** ist für Ende 2024 mit 24.402 Einheiten geplant.

Insgesamt bewertet der Vorstand die Entwicklungen der Gesellschaft für den Prognosezeitraum unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als positiv.

## 5.6 Risiko- und Chancenbericht

Der GAG-Konzern verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen möglichst früh dokumentiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung hinterlegt. Dieses System umfasst alle Einzelgesellschaften.

Die in Kapitel 4 beschriebenen und bewerteten Risiken und Chancen des Konzerns gelten gleichermaßen für die GAG Immobilien AG.

## 5.7 Erklärung zur Unternehmensführung

Die Festlegung der Frauenquote für den Vorstand, die Führungsebenen unterhalb des Vorstandes und für den Aufsichtsrat kann eingesehen werden auf der Internetseite der GAG unter [www.gag-koeln.de/investor-relations/konzern/publikationen/meldungen-berichte/](http://www.gag-koeln.de/investor-relations/konzern/publikationen/meldungen-berichte/).

Die Erklärung zur Unternehmensführung wird im Rahmen der Konzernabschluss- und Jahresabschlussprüfung von den Abschlussprüfern nicht inhaltlich geprüft.

## 5.8 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 die GAG angemessene Gegenleistungen erhalten hat und nicht benachteiligt wurde. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren. Sonstige berichtspflichtige Rechtsgeschäfte, Maßnahmen oder unterlassene Maßnahmen lagen nicht vor.“

Köln, den 8. März 2024

Der Vorstand

Anne Keilholz

Kathrin Möller

# **GAG Immobilien AG**

## **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Bilanz**

**Anhang**



## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

	2023	2022
	EUR	TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	216.018.905,66	198.508
aus Verkauf von Grundstücken	0,00	17.365
aus Betreuungstätigkeit	33.368.521,88	28.283
aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.446.712,20	20.595
	<b>271.834.139,74</b>	<b>264.751</b>
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.648.426,19	39
Andere aktivierte Eigenleistungen	188.559,32	111
Sonstige betriebliche Erträge	8.941.040,00	18.618
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-116.261.793,42	-101.719
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-373.132,19	-7.702
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-202.210,01	-691
	<b>-116.837.135,62</b>	<b>-110.112</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>170.775.029,63</b>	<b>173.407</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-40.413.305,75	-39.856
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 3.875.496,95 (Vorjahr: TEUR 4.080)	-11.180.718,10	-10.998
	<b>-51.594.023,85</b>	<b>-50.854</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-53.700.744,04	-47.565
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB EUR 567.541,00 (Vorjahr: TEUR 568)	-22.170.266,01	-19.170
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	21.026.845,76	18.956
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.123.162,43 (Vorjahr: TEUR 1.171)	1.125.608,47	1.173
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.042.772,80 (Vorjahr: TEUR 320)	1.143.218,45	322
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-656.296,15	-4.888
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.425.295,33	-25.011
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.738.560,28	-28.193
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>32.785.516,65</b>	<b>18.178</b>
Sonstige Steuern	32.948,27	243
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>32.818.464,92</b>	<b>18.420</b>
Gewinnvortrag	516.005,61	669
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-15.000.000,00	-9.000
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>18.334.470,53</b>	<b>10.089</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	647.573,00	702
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.725.847.005,49	1.642.225
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	143.203.744,43	135.765
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.597.659,10	3.832
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.203,78	4
Technische Anlagen und Maschinen	351.106,00	379
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.753.338,00	3.466
Anlagen im Bau	156.930.462,90	180.685
Bauvorbereitungskosten	28.855.864,33	12.639
	<b>2.064.543.384,03</b>	<b>1.978.997</b>
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	248.285.309,52	239.485
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	64.287.532,50	67.131
Wertpapiere des Anlagevermögens	29.082,30	29
Sonstige Ausleihungen	59.568,50	60
	<b>312.661.492,82</b>	<b>306.705</b>
	<b>2.377.852.449,85</b>	<b>2.286.404</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	108.000,00	108
Unfertige Leistungen	59.244.615,49	52.596
	<b>59.352.615,49</b>	<b>52.704</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	1.549.102,20	995
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	77.951,60	523
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.575,93	7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	247.934,93	414
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	48.438.087,57	66.710
Sonstige Vermögensgegenstände	3.920.709,45	1.767
	<b>54.239.361,68</b>	<b>70.416</b>
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	21.857.372,15	9.928
	<b>135.449.349,32</b>	<b>133.048</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.697.060,14</b>	<b>1.655</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.514.998.859,31</b>	<b>2.421.107</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>22.616.940,93</b>	<b>21.658</b>

<b>Passiva</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	16.434.779,00	16.442
./. Eigene Anteile	-288.391,00	-295
	<b>16.146.388,00</b>	<b>16.146</b>
Kapitalrücklage	154.313.902,72	154.307
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	459.407.424,60	442.918
	<b>483.192.722,92</b>	<b>466.703</b>
Bilanzgewinn	18.334.470,53	10.089
	<b>671.987.484,17</b>	<b>647.246</b>
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b>23.674.419,00</b>	<b>24.343</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	43.523.583,00	44.432
Steuerrückstellungen	25.171.705,70	24.033
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.728.169,50	2.731
Sonstige Rückstellungen	12.605.939,58	12.487
	<b>84.029.397,78</b>	<b>83.682</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.090.110.777,35	1.065.416
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	441.721.200,47	444.938
Erhaltene Anzahlungen	60.451.476,33	52.429
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.267.412,00	1.255
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.815.257,03	19.750
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	57.516.058,00	25.904
Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)	581.877,86	706
	<b>1.669.464.059,04</b>	<b>1.610.399</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>65.843.499,32</b>	<b>55.437</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.514.998.859,31</b>	<b>2.421.107</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>22.616.940,93</b>	<b>21.658</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2023

### 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).

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Einführungsgesetzes zum HGB (EGHGB) und des Aktiengesetzes (AktG) in der jeweils aktuellen Fassung.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Artikel 23 G zur Umsetzung der Digitalisierungsrichtlinie vom 5. Juli 2021, wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert.

### 2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 2.1 Allgemeines

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

Bewertungseinheiten von Finanzierungsgeschäft und Sicherungsgeschäft werden gebildet, soweit die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

#### 2.2 Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, das Sachanlagevermögen und die Finanzanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Bei den Herstellungskosten werden, sofern sie anfallen, berücksichtigt: Materialkosten, Fertigungskosten, Sonderkosten der Fertigung sowie angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten. Zinsaufwand für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstandes verwendet wird, wird als Eigenleistung aktiviert, soweit der Zinsaufwand auf den Zeitraum der Herstellung des Vermögensgegenstandes entfällt und der Herstellung zugeordnet werden kann. Weitergehende Aktivierungswahlrechte werden nicht in Anspruch genommen.

Die Abschreibungen werden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Bei unterjährigem Zugang erfolgt eine zeitanteilige Abschreibung.

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. Den Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	<b>Jahre</b>
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3–5
Wohnbauten	10–50
Geschäfts- und anderen Bauten	10–50
Technische Anlagen und Maschinen	10–20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1–20

# GAG Immobilien AG

Selbstständig nutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben, sofern ihre jeweiligen Anschaffungs- oder Herstellungskosten EUR 800,00 nicht übersteigen.

Eine dauerhafte Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB wird grundsätzlich angenommen, wenn der Zeitwert eines Objektes voraussichtlich innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Bei einer dauerhaften Wertminderung erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf den Zeitwert.

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 oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

## 2.3 Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit fertigen Wohnbauten werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert. Der niedrigere beizulegende Wert wird anhand des Marktpreises ermittelt. Bei den Herstellungskosten werden, sofern sie anfallen, berücksichtigt: Materialkosten, Fertigungskosten, Sonderkosten der Fertigung sowie angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten. Weitergehende Aktivierungswahlrechte werden nicht in Anspruch genommen.

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen, noch mit den Mietern abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten werden ohne den Zuschlag für das Umlageausfallwagnis ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert oder zum niedrigeren beizulegenden Wert 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

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite der Bilanz Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum danach darstellen. Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erfolgen die Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten bei öffentlichen Mitteln konzerneinheitlich auf Basis der Zinsfestschreibungsdauer.

## 2.5 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. Vom Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge wird auf Ebene der Organträgerin kein Gebrauch gemacht.

## 2.6 Treuhandvermögen

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

## 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.

## GAG Immobilien AG

Diese Aktien werden im Sprachgebrauch der Gesellschaft auch als „Treuhandaaktien“ bezeichnet. Sämtliche Aktien sind durch Mietkautionen belegt. Im Aktienbuch ist der jeweilige Treuhänder als Aktionär eingetragen.

Die eigenen Anteile resultieren teilweise aus früheren Ankäufen über die Börse sowie aus dem Rückkauf von Treuhand- bzw. Mieteraktien.

Die Abwicklung der Treuhandaaktien 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 Treuhandaaktien 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:

	01.01.2023 TEUR	Auflösungen TEUR	31.12.2023 TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	24.343	669	23.674

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

### 2.9 Rückstellungen

Die Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 und Abs. 2 HGB werden für ungewissen Verbindlichkeiten und für erkennbare drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildet. 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst, der von der Bundesbank bekannt gegeben wird.

# GAG Immobilien AG

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:

	31.12.2023	31.12.2022
	%	%
Rechnungszins, 10-Jahres-Durchschnitt	1,82	1,78
Rechnungszins, 7-Jahres-Durchschnitt	1,74	1,44
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	2,00	2,00
Fluktuation	keine	keine
Bewertungsverfahren	PUC-Methode	PUC-Methode

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31. Dezember 2023 bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des aktuellen zehnjährigen und des früheren siebenjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf TEUR 467 (Vorjahr: TEUR 2.152). Dieser Betrag unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Auf Grund der Änderung des HGB durch das BilMoG wurde im Geschäftsjahr 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 2023 auf TEUR 568 (Vorjahr: TEUR 1.135).

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.

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. Eine Auflösung wird vorgenommen, wenn die Durchführung einer geplanten Bauinstandhaltungsmaßnahme nicht mehr geplant ist oder sich der Anteil der zu aktivierenden Herstellungskosten an den geplanten Aufwendungen entgegen der Annahme bei Bildung der Rückstellung erhöht hat.

Die Zuführungen zu den Rückstellungen für noch zu erbringende Verpflichtungen der GAG im Rahmen der Instandhaltungsrücklage bei den Wohnungseigentümergeinschaften des Programms „Mieter werden Eigentümer“ erfolgten entsprechend den Vorgaben der jeweiligen Teilungserklärungen. Eine Inanspruchnahme erfolgt bei Geltendmachung des Anspruchs durch die Eigentümergemeinschaft auf Grund der Durchführung einer Instandhaltungsmaßnahme. Eine Abzinsungsverpflichtung ergab sich hierbei nicht, da die Wohnungseigentümergeinschaften ggf. auch kurzfristig, innerhalb eines Jahres, per Beschluss über ihren Anspruch verfügen können.

## 2.10 Verbindlichkeiten

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

## 2.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Passivseite der Bilanz Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum danach darstellen.

## 2.12 Treuhandverbindlichkeiten

Die erhaltenen Mietkautionen werden unterhalb der Bilanz als Treuhandverbindlichkeiten vermerkt. Sie werden zum Nennbetrag angesetzt.

Tilgungsnachlässe der NRW.BANK, die als Ausgleich für eine geringere Fördermiete gewährt werden, werden als passiver Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt und über den Zeitraum der Mietpreisbindung erfolgswirksam aufgelöst.



## 3 Erläuterungen zur Bilanz

### 3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2023 wird im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten 31.12.2023 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.786.675,33	179.404,25	0,00	0,00	7.966.079,58
	<b>7.786.675,33</b>	<b>179.404,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.966.079,58</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.367.457.530,40	29.383.995,18	569.121,22	102.004.395,59	2.498.276.799,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	166.040.002,25	2.730.373,20	810.751,08	8.679.322,48	176.638.946,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.837.476,49	2.765.814,49	0,00	0,00	6.603.290,98
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.203,78	0,00	0,00	0,00	4.203,78
Technische Anlagen und Maschinen	962.419,79	0,00	0,00	0,00	962.419,79
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.260.414,81	257.111,05	336.384,91	85.966,41	11.267.107,36
Anlagen im Bau	181.106.647,72	84.838.217,52	0,00	-108.486.418,48	157.458.446,76
Bauvorbereitungskosten	12.972.207,55	19.195.347,93	0,00	-2.283.266,00	29.884.289,48
	<b>2.743.640.902,79</b>	<b>139.170.859,37</b>	<b>1.716.257,21</b>	<b>0,00</b>	<b>2.881.095.504,95</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	248.640.178,49	8.800.000,00	0,00	0,00	257.440.178,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	67.130.857,27	0,00	2.843.324,77	0,00	64.287.532,50
Wertpapiere des Anlagevermögens	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
Sonstige Ausleihungen	59.635,28	19.000,00	19.066,78	0,00	59.568,50
	<b>315.862.309,81</b>	<b>8.819.000,00</b>	<b>2.862.391,55</b>	<b>0,00</b>	<b>321.818.918,26</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.067.289.887,93</b>	<b>148.169.263,62</b>	<b>4.578.648,76</b>	<b>0,00</b>	<b>3.210.880.502,79</b>

Die Zugänge bei „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 9.480,33.

Die Zugänge bei „Anlagen im Bau“ enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 179.078,99.

# GAG Immobilien AG

Abschreibungen kumuliert 01.01.2023 EUR	des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR
7.084.740,33	233.766,25	0,00	0,00	0,00	7.318.506,58	647.573,00	701.935,00
<b>7.084.740,33</b>	<b>233.766,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.318.506,58</b>	<b>647.573,00</b>	<b>701.935,00</b>
725.232.140,37	47.700.496,27	497.567,83	-5.274,35	0,00	772.429.794,46	1.725.847.005,49	1.642.225.390,03
30.274.841,63	3.965.678,23	810.751,08	5.433,64	0,00	33.435.202,42	143.203.744,43	135.765.160,62
5.631,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.631,88	6.597.659,10	3.831.844,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.203,78	4.203,78
583.106,79	28.207,00	0,00	0,00	0,00	611.313,79	351.106,00	379.313,00
7.794.011,81	970.176,05	250.418,50	0,00	0,00	8.513.769,36	2.753.338,00	3.466.403,00
421.356,89	106.786,26	0,00	-159,29	0,00	527.983,86	156.930.462,90	180.685.290,83
332.791,17	695.633,98	0,00	0,00	0,00	1.028.425,15	28.855.864,33	12.639.416,38
<b>764.643.880,54</b>	<b>53.466.977,79</b>	<b>1.558.737,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>816.552.120,92</b>	<b>2.064.543.384,03</b>	<b>1.978.997.022,25</b>
9.154.868,97	0,00	0,00	0,00	0,00	9.154.868,97	248.285.309,52	239.485.309,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.287.532,50	67.130.857,27
2.556,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,47	29.082,30	29.082,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.568,50	59.635,28
<b>9.157.425,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.157.425,44</b>	<b>312.661.492,82</b>	<b>306.704.884,37</b>
<b>780.886.046,31</b>	<b>53.700.744,04</b>	<b>1.558.737,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>833.028.052,94</b>	<b>2.377.852.449,85</b>	<b>2.286.403.841,62</b>

## 3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden TEUR 59.141 (Vorjahr: TEUR 52.496) 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.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.011.241,81	13.354
Sonstige Vermögensgegenstände	30.426.845,76	53.356
	<b>48.438.087,57</b>	<b>66.710</b>

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

## 3.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 1.277 (Vorjahr: TEUR 1.251) als Unterschiedsbetrag enthalten.

## 3.5 Eigenkapital

Die ausgegebenen Aktien und das ausgegebene Kapital setzen sich zusammen aus:

	31.12.2023 Anzahl Stückaktien	31.12.2022 Anzahl Stückaktien
Stammaktien (Aktien Buchstabe B)	9.360.000	9.360.000
Vorzugsaktien (Aktien Buchstabe A)	7.074.779	7.081.643
<b>Gezeichnete Aktien</b>	<b>16.434.779</b>	<b>16.441.643</b>
Eigene Anteile (Aktien Buchstabe A)	-288.391	-295.255
<b>Ausgegebene Aktien</b>	<b>16.146.388</b>	<b>16.146.388</b>
	EUR	EUR
Stammaktien (Aktien Buchstabe B)	9.360.000,00	9.360.000,00
Vorzugsaktien (Aktien Buchstabe A)	7.074.779,00	7.081.643,00
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>16.434.779,00</b>	<b>16.441.643,00</b>
Eigene Anteile (Aktien Buchstabe A)	-288.391,00	-295.255,00
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>16.146.388,00</b>	<b>16.146.388,00</b>

# GAG Immobilien AG

Alle Aktien sind vinkulierte Namensaktien. Der rechnerische Wert der Stückaktien beträgt EUR 1,00 je Aktie. Die Vorzugsaktien (Aktien Buchstabe A) gewähren ein Vorrecht auf Dividende.

Es stehen TEUR 653.731 (Vorjahr: TEUR 627.303 für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Gewinnrücklagen unterliegen in einer Höhe von TEUR 467 (Vorjahr: TEUR 2.152) einer Ausschüttungssperre.

Im Geschäftsjahr sind auf Grund des Ausscheidens von Mietern 6.760 Stückaktien (= 0,04% des Grundkapitals) frei geworden. Der rechnerische Anteil der frei gewordenen Aktien am gezeichneten Kapital beträgt EUR 6.760,00.

Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 137.883 Aktien (= 0,84% des Grundkapitals). Davon sind 123.241 Aktien noch kautionsgebunden.

Die eigenen Anteile veränderten sich im Geschäftsjahr durch den Abgang durch Einzug eigener Aktien in Höhe von EUR 6.864,00 auf EUR 288.391,00 (= 288.391 Stückaktien bzw. 1,75% des Grundkapitals).

Die GAG hat im Geschäftsjahr einen Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2023 dahingehend umgesetzt, dass mit Eintragung ins Handelsregister am 21. August 2023 6.864 Stückaktien Buchstabe A eingezogen worden sind. Hierbei erfolgte eine Minderung des Grundkapitals von EUR 16.441.643,00 auf EUR 16.434.779,00. Die Grundkapitalherabsetzung wurde im Rahmen einer vereinfachten Kapitalherabsetzung durchgeführt. Nach § 237 Abs. 3 Nr. 2 AktG erfolgte nach Einziehung die Ausbuchung des Unterschiedsbetrages zwischen Erwerbspreis und Nennwert 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 6.864,00) entspricht. Die zur Kapitalherabsetzung benötigten Stücke wurden aus dem Bestand an eigenen Anteilen entnommen.

## 3.6 Rücklagenspiegel

	01.01.2023 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2023 EUR
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>154.307.038,72</b>	<b>0,00</b>	<b>6.864,00</b>	<b>154.313.902,72</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0,00	0,00	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0,00	0,00	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	442.917.611,99	10.187,39	16.500.000,00	459.407.424,60
	<b>466.702.910,31</b>	<b>10.187,39</b>	<b>16.500.000,00</b>	<b>483.192.722,92</b>
	<b>621.009.949,03</b>	<b>10.187,39</b>	<b>16.506.864,00</b>	<b>637.506.625,64</b>

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 26.05.2023 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	1.500.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2023 (aus Jahresüberschuss laufendes Jahr)	15.000.000,00
	<b>16.500.000,00</b>

## 3.7 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2023 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2023 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	35.639.574,00	1.071.532,00	1.565.962,00	176.459,00	34.968.685,00
Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstände	8.754.629,00	427.903,00	665.784,00	0,00	8.516.748,00
Pensionsrückstellungen für Teilzeitkräfte	37.359,00	4.873,00	0,00	4.082,00	38.150,00
	<b>44.431.562,00</b>	<b>1.504.308,00</b>	<b>2.231.746,00</b>	<b>180.541,00</b>	<b>43.523.583,00</b>

## 3.8 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
Personal	3.951.877,00	4.448
Ausstehende Rechnungen	2.734.587,90	1.814
Sanierungsverpflichtung Programm „Mieter werden Eigentümer“	835.100,00	941
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	601.465,58	605
Rückstellung für drohende Verluste	500.000,00	0
Bauträgergeschäft	350.000,00	2.579
Gesetzliche Verpflichtungen	210.000,00	0
Andere	3.422.909,10	2.100
	<b>12.605.939,58</b>	<b>12.487</b>

Die Rückstellung für drohende Verluste resultiert aus einer vertraglich eingegangenen Sanierungsverpflichtung aus dem Ankauf eines Grundstücks.

Bei den Rückstellungen auf Grund gesetzlicher Verpflichtungen werden erstmalig die voraussichtlichen Aufwendungen für den hydraulischen Abgleich bei Heizungsanlagen berücksichtigt.

## 3.9 Verbindlichkeiten

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

	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.090.110.777,35 (1.065.416.347,07)	68.520.065,87 (75.934.601,36)	1.021.590.711,48 (989.481.745,71)	809.506.461,57 (775.132.727,29)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	441.721.200,47 (444.938.037,47)	18.003.386,54 (26.951.042,35)	423.717.813,93 (417.986.995,12)	341.384.036,34 (322.894.275,32)
Erhaltene Anzahlungen	60.451.476,33 (52.429.402,05)	60.451.476,33 (52.429.402,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.267.412,00 (1.254.719,06)	1.267.412,00 (1.254.719,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.815.257,03 (19.750.343,69)	17.815.257,03 (19.750.343,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	57.516.058,00 (25.903.271,03)	57.516.058,00 (25.903.271,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	581.877,86 (706.226,19)	581.877,86 (706.226,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>1.669.464.059,04</b> <b>(1.610.398.346,56)</b>	<b>224.155.533,63</b> <b>(202.929.605,73)</b>	<b>1.445.308.525,41</b> <b>(1.407.468.740,83)</b>	<b>1.150.890.497,91</b> <b>(1.098.027.002,61)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 869.361 (Vorjahr: TEUR 827.098) durch Grundpfandrechte gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 382.530 (Vorjahr: TEUR 383.856) durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56.810.000,00	17.360
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.761,85	3.655
Sonstige Verbindlichkeiten	656.296,15	4.888
	<b>57.516.058,00</b>	<b>25.903</b>

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

## 3.10 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen, in Höhe von TEUR 1.498 (Vorjahr: TEUR 1.639) sowie passivisch abgegrenzte Tilgungsnachlässe der NRW.BANK in Höhe von TEUR 64.078 (Vorjahr: TEUR 53.482) enthalten.

## 3.11 Latente Steuern

Bei der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2023 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 2023 in folgender Position:

Rücklage nach § 6b EStG

In Summe besteht innerhalb der Organschaft ein aktiver latenter Steuerüberhang.

## 3.12 Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse der GAG aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Form von Grundschulden zugunsten der Grund und Boden GmbH (Grubo) in Höhe von TEUR 100.000 zuzüglich Nebenkosten und Zinsen sowie eine Mithaftung aus der Sicherheitenstellung für die GAG Projektentwicklung GmbH (GPE) aus der Ankaufsfinanzierung Chorweiler bei der Sparkasse KölnBonn über TEUR 4.261.

Darüber hinaus gibt es eine Mithaftung der GAG für den Ankauf und die Modernisierung von Wohnungsbeständen in Köln-Chorweiler durch die GPE in Form von bei der Sparkasse KölnBonn bestehenden Bürgschaften in Höhe des Restkapitals von TEUR 31.867 und TEUR 32.825.

Ebenso hat die GAG als Sicherheit für einen Vertrag über die Erbringung von Dienstleistungen bei der Energieversorgung/Strombelieferung zwischen der GAG Servicegesellschaft mbH und der Energy Market Solutions GmbH eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von EUR 2.000.000,00 übernommen.

Weiterhin besteht 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.

Leistungsstörungen bei den Konzerngesellschaften werden nicht erwartet. Eine Änderung der Organschaftsverhältnisse ist nicht beabsichtigt. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus den Verpflichtungen der GAG wird vor dem Hintergrund der aktuellen Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften als gering eingeschätzt.

## 4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung werden ausschließlich im Gebiet der Stadt Köln erzielt.

### 4.2 Andere aktivierte Eigenleistungen

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

### 4.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2023 EUR	2022 TEUR
Erträge aus Versicherungserstattungen	4.446.199,40	3.694
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	1.315.289,56	522
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	668.604,00	669
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	549.595,62	11.180

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von sieben (Vorjahr: 88) Wohnungen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Erträge in Höhe von TEUR 549 (Vorjahr: TEUR 9.593) erzielt. Den Erträgen standen Veräußerungskosten in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 100) gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 84 (Vorjahr: TEUR 640). Im Wesentlichen setzen sich diese aus Erträgen für frühere Jahre zusammen.

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

In diesem Posten sind TEUR 4.128 (Vorjahr: TEUR 80) außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB enthalten.

### 4.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2023 EUR	2022 TEUR
Andere fremde Dienstleistungen	9.172.885,97	7.759
Aufwand Verwaltung, Vertrieb, Versicherung	4.979.188,96	5.454
Verluste aus Abgang Aktiva, Abbruch und Wertberichtigung	2.478.740,64	2.348
Aufwand Energie und Wasser	1.398.204,36	654
Aufwand Miete/Leasing	938.215,50	908
Aufwand nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB	567.541,00	568
Aufwand für Instandhaltung	340.830,03	254
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	2.294.659,55	1.224
	<b>22.170.266,01</b>	<b>19.170</b>

## GAG Immobilien AG

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr: TEUR 65). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Aufwendungen für Verwaltungskosten.

### 4.6 Erträge aus der Gewinnabführung

Die Erträge entfallen auf die Gewinnabführung der

	2023 EUR	2022 TEUR
Grund und Boden GmbH, Köln	12.866.256,58	15.896
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	3.157.204,31	3.060
GAG Servicegesellschaft mbH, Köln	5.003.384,87	0
	<b>21.026.845,76</b>	<b>18.956</b>

### 4.7 Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen entfallen aus der Verlustübernahme der

	2023 EUR	2022 TEUR
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	656.296,15	457
GAG Servicegesellschaft mbH, Köln	0,00	4.431
	<b>656.296,15</b>	<b>4.888</b>

### 4.8 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 810 (Vorjahr: TEUR 866) enthalten.

### 4.9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand betrifft mit TEUR 4.923 Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. TEUR 2.812 Gewerbesteuer an Vorauszahlungen und Rückstellungen für das laufende Geschäftsjahr.

## 5 Sonstige Angaben

### 5.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Die GAG hat das Zinsniveau der letzten Jahre für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben durch den Abschluss von Forward-Zinssicherungen genutzt (klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen oder als Zinsswap-Variante mit vollständig gleichlaufender Darlehensvereinbarung). Zum 31. Dezember 2023 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen auf TEUR 151.454. Auf Grund des abgesicherten Zinsniveaus bestehen Chancen und Risiken, die insbesondere aus einem nachhaltigen Steigen oder Absinken des Zinsniveaus für Langfristdarlehen resultieren können.

### 5.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach dem Bilanzstichtag bis zur Fertigstellung der Neubauten bzw. Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 121.431 (Vorjahr: TEUR 112.511). 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 in Höhe von TEUR 2.830 (Vorjahr: TEUR 1.767) 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 2028 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 882. Aus den Mietverträgen für Verwaltungsgebäude bestehen bis einschließlich 2029 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.788.

Im Berichtsjahr ergeben sich erstmalig sonstige finanzielle Verpflichtungen aus dem Erwerb von Biomethan-Zertifikaten in Höhe von TEUR 946.

### 5.3 Derivative Finanzinstrumente

Insbesondere im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bauaktivitäten sind Darlehen (Grundgeschäft) mit einem Nennbetrag in Höhe von TEUR 76.479 mit variablem Zinssatz und Laufzeiten teils bis März 2055 abgeschlossen worden. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurden Swap-Verträge (Sicherungsgeschäft) mit anfänglichen Bezugsbeträgen von TEUR 76.479 vereinbart.

Die Darlehen und die Zinsswaps bilden bilanzielle 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, da anfänglicher Bezugsbetrag, Zinssatz und Tilgung identisch sind. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps zum Bilanzstichtag beträgt insgesamt TEUR 14.021. Die Bewertungen erfolgten anhand der OIS-Discounting-Methode durch die Sparkasse KölnBonn. Zehn Darlehen werden mit einem durch Tilgung reduzierten Buchwert in Höhe von TEUR 31.387 unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Zwei weitere Darlehen über insgesamt TEUR 43.000 werden erst nach dem Bilanzstichtag ausgezahlt und sind somit bilanziell noch nicht erfasst. Die gegenläufigen Wertänderungen werden sich voraussichtlich während der Laufzeit ausgleichen.

### 5.4 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

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

## 5.5 Aufstellung des Anteilsbesitzes

Art der Beteiligung, Gesellschaft, Sitz	Beteiligungs- quote %	Eigenkapital 31.12.2023 TEUR	Jahresergebnis 2023* TEUR
<b>Unmittelbar:</b>			
Grund und Boden GmbH, Köln	62	139.367	12.866
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	19.875	5.003
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	100	15.072	3.157
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	90	26.731	-656

\* Vor Gewinnabführung

Mittelbar:	Beteiligungs- quote %	Eigenkapital 31.12.2022 TEUR	Jahresergebnis 2022 TEUR
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH i. L., Köln	25	2.610	-227

## 5.6 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	2023 Anzahl	2022 Anzahl
Kaufmännische und technische Angestellte	507	495
Gewerbliche Arbeitnehmer	99	102
	<b>606</b>	<b>597</b>

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 101 (Vorjahr: 90) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden im Durchschnitt zehn (Vorjahr: 14) Auszubildende beschäftigt.

## 5.7 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 31.865 (Vorjahr: TEUR 29.479). Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden.

## 5.8 Angaben zu Organbezügen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	<b>2023</b> <b>EUR</b>	<b>2022</b> <b>EUR</b>
Gesamtbezüge des Vorstandes	786.086,77	672.233,89
Gesamtbezüge von Mitgliedern früherer Geschäftsführungsorgane und ihrer Hinterbliebenen	715.309,85	693.656,85
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	96.513,75	87.262,08

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:

	<b>Anne Keilholz</b>	<b>Kathrin Möller</b>	<b>Summe</b>
	<b>Vorstandsmitglied</b>	<b>Vorstandsmitglied</b>	
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Fixes Jahresgehalt	272.291,28	292.785,06	565.076,34
Sonstige Nebenleistungen (geldwerter Vorteil u. a.)	13.944,73	20.788,70	34.733,43
<b>Summe fixe Anteile</b>	<b>286.236,01</b>	<b>313.573,76</b>	<b>599.809,77</b>
Tantieme	103.434,00	111.218,00	214.652,00
Kürzung auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten*	0,00	28.375,00	28.375,00
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>389.670,01</b>	<b>396.416,76</b>	<b>786.086,77</b>

\* 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 43.375,00.

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

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

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

Scheidet ein Vorstandsmitglied wegen Nichtverlängerung seiner Bestellung aus der Gesellschaft aus, so erhält das Vorstandsmitglied unter der Voraussetzung ein Übergangsgeld, dass in seiner Person 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 das ehemalige Vorstandsmitglied eine vergütete Neubeschäftigung in einem laufenden Monat auf, so verringert sich die Höhe des letzten Übergangsgelds verhältnismäßig.

## GAG Immobilien AG

Für den Aufbau einer Altersversorgung wurden für Kathrin Möller EUR 158.306,01 und für Anne Keilholz EUR 104.737,50 an Beiträgen geleistet. 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 666 feste Jahresbezüge und mit TEUR 49 sonstige Bestandteile. Darüber hinaus sind Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 8.868 (Vorjahr: TEUR 9.201) gebildet.

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen der Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Mike Homann	Vorsitzender	13.387,50	10.412,50
Sabine Pakulat	1. stellv. Vorsitzende	10.858,75	8.861,25
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	8.500,00	7.125,00
Daniel Bauer-Dahm		5.000,00	1.333,33
Sylke Born		5.000,00	4.500,00
Michael Frenzel		5.950,00	5.652,50
Markus Greitemann		4.500,00	4.250,00
Marion Heuser	bis zum 31.07.2022	0,00	2.500,00
Niklas Kienitz		9.817,50	8.627,50
Harald Knopp		4.500,00	4.500,00
Karina Köbnik		4.750,00	5.250,00
Andreas Schubring		5.500,00	4.750,00
Christine Seiger		5.000,00	5.250,00
Ira Sommer		5.500,00	5.250,00
Michael Weisenstein		4.500,00	4.500,00
Thomas Welter		3.750,00	4.500,00
		<b>96.513,75</b>	<b>87.262,08</b>

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten satzungsgemäß ein Sitzungsgeld, das die Hauptversammlung am 27.08.2021 auf EUR 250,00 für die Teilnahme an Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen festgelegt hat, sowie eine Sitzungspauschale gemäß § 14 Abs. 1 der Satzung der GAG 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.

### 5.9 Offenlegung Konzernabschluss

Die GAG Immobilien AG stellt als Konzernmutter einen Konzernabschluss gemäß § 290 HGB auf. Gemäß § 325 HGB sind die Unterlagen der das Unternehmensregister führenden Stelle elektronisch zur Einstellung in das Unternehmensregister zu übermitteln.

# GAG Immobilien AG

## 5.10 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

## 5.11 Nachtragsbericht

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

## 5.12 Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 EUR	2022 TEUR
Jahresüberschuss	32.818.464,92	18.420
Gewinnvortrag	516.005,61	669
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-15.000.000,00	-9.000
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>18.334.470,53</b>	<b>10.089</b>

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

	2023 EUR	2022 TEUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.073.194,00	8.073
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	9.500.000,00	1.500
Gewinnvortrag	761.276,53	516
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>18.334.470,53</b>	<b>10.089</b>

## 5.13 Mitglieder des Aufsichtsrates

Mike Homann  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Selbstständiger Rechtsanwalt

Sabine Pakulat  
1. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Diplom-Designerin, selbstständig, culture-images e. K.

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

Daniel Bauer-Dahm  
Verwaltungsmitarbeiter, Landschaftsverband Rheinland

Sylke Born  
Sozialarbeiterin im Quartier, Sozialmanagement GAG Immobilien AG

Michael Frenzel  
Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH

Markus Greitemann  
Beigeordneter der Stadt Köln für Planen und Bauen

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

Andreas Schubring  
Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

Christine Seiger  
Betriebswirtin, Marketingassistentin, Verlag Dr. Otto Schmidt KG

Ira Sommer  
Selbstständige Rechtsanwältin

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

Thomas Welter  
Immobilienunternehmer, Welter-Schott GbR

## 5.14 Mitglieder des Vorstandes

Anne Keilholz, CFO/HR

Kathrin Möller, COO

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

## GAG Immobilien AG

von der GAG Immobilien AG kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der GAG Immobilien AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: Grund und Boden GmbH, Köln.

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

# GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

Hinweis:

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

# GAG Immobilien AG

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Korrektur der Veröffentlichung vom 11. Oktober 2004

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# GAG Immobilien AG

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

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

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

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

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

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

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

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

Köln, den 8. März 2024

Der Vorstand

Anne Keilholz

Kathrin Möller

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GAG Immobilien AG, Köln

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GAG Immobilien AG, Köln, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), auf die in Abschnitt 5.7 des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft..

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste 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 zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung (Angaben zur Frauenquote), auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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 zusammengefassten 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 zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), auf die in Abschnitt 5.7 des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten 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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu 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 zusammengefassten 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten 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 zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste 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 zusammengefassten 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten 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 zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, den 13. März 2024

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rolf Künemann  
Wirtschaftsprüfer

Dieter Peppokus  
Wirtschaftsprüfer

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 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. Er hat sich an den entsprechenden Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex der Stadt Köln (PCGK Köln) orientiert

## 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 acht Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Vorstand ausführlich und zeitnah über den aktuellen Geschäftsverlauf berichtet hat. Falls notwendig, wurden die Sitzungen auch hybrid durchgeführt. Zudem wurde im Frühjahr 2023 eine Klausurtagung abgehalten, in der der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand die Aspekte Klimaziele und Nachhaltigkeit für Wohnungsunternehmen und im Gebäudesektor diskutiert hat. Von besonderem Interesse waren dabei die künftigen CSRD-Anforderungen. Zudem wurden die enormen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft aufgrund von Baukosten- und Zinsentwicklung erörtert. Die wirtschaftliche Lage, die Entwicklungen und die Versorgungssicherheit waren auch im Jahr 2023 Bestandteil der Berichte des Vorstandes an den Aufsichtsrat. Ausführlich wurde sich außerdem mit den turnusmäßigen Revisions- und Complianceberichten sowie des Risiko-Chancen-Managements auseinandergesetzt. Es sind keine Compliance-Verstöße bekannt. Weiterhin erfolgten regelmäßige Unterrichtungen über die Segmentberichterstattung, Investitionsentscheidungen bzw. der Erwerb/ die Veräußerung von Grundeigentum. Die Wirtschaftsplanung wurde ausführlich erörtert und beschlossen. Ferner wurde regelmäßig über den aktuellen Stand des Projektes connectIW und der Neuausrichtung des Bereichs der Immobilienbewirtschaftung berichtet und diskutiert. Darüber hinaus wurde die Bilanz „Mieter werden Eigentümer“ und die Auflösung von modernes köln (mk) behandelt. Zustimmungsbefürftige Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben im Aufsichtsratsplenum jeweils regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtet. Teilweise tagte der Aufsichtsrat bei Bedarf ohne den Vorstand.

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

## Arbeit der Ausschüsse

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

Der Finanz- und Prüfungsausschuss tagte fünfmal, der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie tagte sieben sowie der Personal- und der Bauausschuss jeweils zweimal. Die Vorsitzenden der Ausschüsse berichteten dem Aufsichtsrat turnusmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen und erläuterten ausführlich die für die Aufsichtsratssitzungen vorbereiteten Beschlüsse.

## Jahres- und Konzernabschluss 2023

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf hat den Jahresabschluss der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2023, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht zum 31. Dezember 2023 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

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

Jahres- und Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie die Prüfungsberichte der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses am 23. April 2024 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 23. April 2024 jeweils in Gegenwart des Abschlussprüfers umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung sowie darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems vorliegen. Die Abschlussprüfer standen für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

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.

Dem zusammengefassten Lagebericht 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 Vermerk 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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es keine personellen Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand.

Der Vertrag mit Vorstandsmitglied Kathrin Möller endet Mitte des Jahres 2025. Sie hat den Aufsichtsrat darüber informiert, diesen nicht zu verlängern. Daraufhin hat der Aufsichtsrat Ende des Jahres 2023 einen renommierten Personalberater beauftragt, einen potenziellen Nachfolger bzw. eine potenzielle Nachfolgerin zu finden.

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 23. April 2024

Mike Homann (Aufsichtsratsvorsitzender)

## Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2024)	EUR 8.073.194,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 9.500.000,00
Gewinnvortrag	EUR 761.276,53
Bilanzgewinn	EUR 18.334.470,53

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 288.391 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2024), 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.