

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

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

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	Schlussklärung 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 die führende Unternehmensgruppe auf dem Kölner Wohnungsmarkt. Schwerpunkt der Konzerntätigkeit ist die Bewirtschaftung von 46.165 eigenen und 6.325 fremden Wohnungen. Mit seinem Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprogramm passt der GAG-Konzern seinen Wohnungsbestand permanent den aktuellen Anforderungen an. Hierbei soll, bedingt durch die Zins- und Baukostenentwicklungen sowie gestiegene Anforderungen an energetische Standards und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, der künftige Schwerpunkt des Bauprogramms vom Neubau auf neuen Grundstücken auf die energetische Modernisierung und auf Abriss-Neubau verschoben werden. 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 CO₂-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 Hausmeisterinnen und Hausmeister sind vor Ort für die Betreuung der Mieterinnen und Mieter und der Immobilienobjekte zuständig. Um besondere soziale Belange der Mieterinnen und Mieter kümmert sich die Abteilung Sozialmanagement.

1.2 Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2024 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.¹

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. Die GAG SG bietet neben der Immobilienverwaltung insbesondere energiewirtschaftliche Dienstleistungen an.

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

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 Bewirtschaftungstätigkeit: 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 eigenen Mietwohnungen** und die **Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**.

Angesichts der in den letzten Jahren schwieriger gewordenen Rahmenbedingungen, wie etwa der gestiegenen Zinssätze und Baukosten, der gesunkenen Erträge aus Verkäufen und der Unsicherheit bezüglich der öffentlichen Förderkonditionen, war es notwendig, neben den bedeutsamsten Leistungsindikatoren weitere wichtige Kennzahlen zu erheben, um die finanzielle Stabilität auch künftig sicherzustellen.² Daher wurden im Jahr 2024 die Kennzahlen Zinsdeckungsgrad (Faktor) (EBITDA / Zinsen und ähnliche Aufwendungen), Finanzielle Leistungsfähigkeit (Summe der Umsatzerlöse / EBITDA) in Prozent und Verschuldungsgrad (Faktor) (Summe der Verbindlichkeiten / EBITDA) neu erhoben.

Die Leistungsindikatoren und die weiteren wichtigen Kennzahlen werden in den Abschnitten Geschäftsverlauf, Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie im Prognosebericht dargestellt und erläutert.

Eine tabellarische Übersicht der bedeutsamsten Leistungsindikatoren ist im Abschnitt Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren abgebildet.

2 Wirtschaftsbericht des Konzerns

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Beurteilung der Rahmenbedingungen basiert auf statistischen Daten, die für das Jahr 2023 vollständig vorliegen. Für das Jahr 2024 werden überwiegend vorläufige Prognosen herangezogen. Relevant ist hierbei ausschließlich der deutsche Markt.

Die Wirtschaftsleistung im Euroraum stieg im dritten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 0,9% und verzeichnete damit den stärksten Anstieg seit zwei Jahren.³ In Deutschland hingegen ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,1% zurück. Somit blieb die deutsche Wirtschaft bereits das fünfte Jahr in Folge ohne signifikante Veränderungen.⁴

² GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024–2025 (Seite 7–8)
³ ifo Konjunkturprognose Winter 2024 (Seite 11)
⁴ ifo Konjunkturprognose Winter 2024 (Seite 1)

Die Wirtschaft in Deutschland befindet sich weiterhin in einem schwierigen konjunkturellen Umfeld. Dennoch zeigen sich leichte Verbesserungen in den Prognosen für die konjunkturelle Entwicklung. Tatsächlich verlief das dritte Quartal 2024 positiver als ursprünglich erwartet.⁵

Im November 2024 betrug die Inflationsrate, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) im Vergleich zum Vorjahresmonat, +2,2%.⁶ Es wird erwartet, dass die Inflation für 2024 moderat bleibt.⁷

Obwohl die Baukostensteigerungen in den letzten Monaten deutlich nachgelassen haben, verbleibt das Preisniveau auf einem hohen Stand.⁸ Für den Neubau von Wohngebäuden wurde im August 2024 ein Preisanstieg von 3,1% verzeichnet im Vergleich zum August des Vorjahres.⁹ Im Vergleich zwischen dem zweiten Quartal 2019 und dem zweiten Quartal 2024 ergibt sich eine Erhöhung der Baupreise um nahezu 44%. Mit einem Rückgang der Bau- und Materialpreise wird nicht gerechnet.¹⁰ Die Preise für Instandhaltungsarbeiten lagen im August 2024 mit einem Anstieg von 3,7% über denen des Vorjahresmonats.¹¹

Auf Grund der hohen Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen seit Juli 2022 sukzessive angehoben. Nach insgesamt zehn Anpassungen lag der Refinanzierungszins im September 2023 bei 4,5%. Bis Ende 2024 hat die Europäische Zentralbank den Refinanzierungszins dann mehrfach gesenkt auf 3,15%.¹²

Die konjunkturelle Schwäche zeigt sich auch am Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen war im September 2024 bereits den vierten Monat in Folge rückläufig.¹³

Die Reallöhne lagen im dritten Quartal 2024 um 2,9% höher als im Vorjahresquartal. Von Ende 2021 bis Anfang 2023 wurde für Erwerbstätige ein durchschnittlicher Reallohnverlust festgestellt.¹⁴

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Im Jahr 2023 wurden bundesweit rund 294.400 Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht einem Rückgang um 0,3% gegenüber 2022.¹⁵ Die Zahl der fertiggestellten Mietwohnungen betrug im Jahr 2023 etwa 88.000 Wohneinheiten.¹⁶

Hohe Baukosten und gestiegene Zinsen führten 2023 zu einem deutlichen Rückgang bei den Bauvorhaben.¹⁷ Diese Entwicklung setzte sich auch 2024 fort.¹⁸ Erstmals seit 2008 verringerte sich der Bauüberhang 2023 deutlich um 58.100 Einheiten.¹⁹ Die Zahl der Baugenehmigungen, die bereits 2022 stark gesunken war, nahm 2023 weiter ab.²⁰ Bis September 2024 hielt dieser Trend an. Die angestrebten 400.000 Fertigstellungen werden auch 2024 nicht erreicht. Ursache hierfür ist unter anderem die weitere Verschärfung der energetischen Standards bei gleichzeitiger Kürzung der Neubauförderung neben gestiegenen Zinsen und höheren Baukosten.²¹

⁵ Monatsbericht des BMF November 2024 (Seite 42)
⁶ Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex
⁷ BMWK – Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im November 2024 (Seite 3)
⁸ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 (Seite 31 ff.)
⁹ Statistisches Bundesamt Pressemitteilung vom 10.10.2024 (Seite 1)
¹⁰ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 (Seite 31 ff.)
¹¹ Statistisches Bundesamt Pressemitteilung vom 10.10.2024 (Seite 3)
¹² (https://www.bundesbank.de/resource/blob/607806/6549088abf78c3e48ccf-ceaf1862c98c/472B63F073F071307366337C94F8C870/s510ttezbzins-data.pdf)
¹³ Monatsbericht des BMF November 2024 (Seite 43)
¹⁴ Statistisches Bundesamt Pressemitteilung vom 29.11.2024 (Seite 1)
¹⁵ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 (Seite 45)
¹⁶ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 (Seite 47)
¹⁷ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 (Seite 45)
¹⁸ Brancheninfo Bau: Baukonjunkturelle Lage: Wohnungsbau bremst Entwicklung (28.11.2024, Seite 4)
¹⁹ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 (Seite 45)
²⁰ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 (Seite 47)
²¹ Brancheninfo Bau – Baukonjunkturelle Lage: Wohnungsbau bremst Entwicklung (28.11.2024, Seite 3 ff.)

Der Hauspreisindex zeigte 2024 weiterhin eine negative Entwicklung. (Q3: -0,7% im Vergleich zum Vorjahresquartal).²² „Der Häuserpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien“ – hierunter fallen sowohl Neubau- als auch Bestandsimmobilien.²³

Die Bestandsmieten stiegen im Jahr 2023 bundesweit um 2,1% (2022: 1,8%) und haben sich, wie in den Vorjahren, moderat entwickelt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag bei EUR 7,43 EUR je m².²⁴ Auch 2024 stiegen die Mieten in Deutschland weiter. Im August lag der Anstieg bei 7,7% gegenüber dem Basisjahr 2020.²⁵

In Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen bleibt der Wohnungsmarkt angespannt. Die Kapazitäten zur Aufnahme werden immer knapper, weshalb Wohnungssuchende sich mehr im Umland orientieren müssen. Deutschland verzeichnet weiterhin Bevölkerungszuwächse, die primär auf Zuwanderung aus dem europäischen Ausland zurückzuführen sind.²⁶

Die größten Kostentreiber bei den Wohnkosten sind auf lange Sicht die Energieträger. Seit 2000 sind die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 212% gestiegen.²⁷ Auf Grund des Kriegs in der Ukraine und der damit verbundenen Energiekrise, haben sich die Preise für Energie stark nach oben entwickelt und sind seitdem auf dem deutlich höheren Niveau geblieben.²⁸

In 2024 hat die Bundesregierung das Wachstumschancengesetz eingeführt, um die Bau- und Immobilienbranche zu stabilisieren und den Wohnungsneubau voranzutreiben. Bei Wohngebäuden, deren Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 liegt, kann eine degressive Abschreibung angesetzt werden. Die neue Abschreibungsmöglichkeit soll eine schnellere Refinanzierung der getätigten Investitionen fördern.²⁹

2.1.3 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl ist in 2023 leicht gewachsen. Die Bevölkerungsanzahl stieg um 3.402 auf 1.095.520 Personen. Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen lag im Jahr 2023 bei -1.482 Personen. Im zweiten Jahr in Folge überstieg somit die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten.³⁰

Die Zahl der Zuwanderung nach Köln ist in 2023 im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen (2023: 58.189; 2022: 66.362). Durch Berücksichtigung der Fortzüge, welche im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen sind (53.690), ergibt sich für 2023 weiterhin eine positive Entwicklung.³¹ In 2024 ist die Bevölkerung der Stadt Köln nach vorläufigen Zahlen bis Juni leicht um 0,036% auf 1.095.125 zurückgegangen.³² Diese Zahlen zeigen einen Rückgang bei den Zuzügen (27.564), während bei den Fortzügen ein weiterer Anstieg erwartet werden kann (57.062).³³

Mit 3.533 Wohnungen lag die Zahl der Fertigstellungen in 2023 deutlich über dem Vorjahresniveau (2022: 2.327 Wohnungen). 9.415 Wohnungen waren genehmigt. Die Anzahl der in 2023 neu erteilten Baugenehmigungen ist mit 3.211 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (2022: 3.045 Wohnungen).³⁴

²² Statistisches Bundesamt: Häuserpreisindex (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt)

²³ Statistisches Bundesamt: Häuserpreisindex (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt)

²⁴ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 (Seite 9)

²⁵ Statista: Mietindex monatliche Entwicklung

²⁶ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 (Seite 8)

²⁷ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 (Seite 10)

²⁸ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 (Seite 57)

²⁹ BMWSB: Degressive AfA (Pressemitteilung vom 22.03.2024)

³⁰ Kölner Statistische Nachrichten: Bevölkerung in Köln 2023. 04/2024 (Seite 2)

³¹ Kölner Statistische Nachrichten: Bevölkerung in Köln 2023. 04/2024 (Seite 3)

³² Kölner Monatszahlen (Bevölkerungsentwicklung in Köln). Stand: Juni 2024

³³ Kölner Monatszahlen (Bevölkerungsentwicklung in Köln). Stand: Juni 2024

³⁴ Kölner Statistische Nachrichten: Wohnungsbau in Köln 2023. 08/2024 (Seite 2)

Der geförderte Mietwohnungsbestand ist in 2023 um 817 auf 37.905 Wohnungen gestiegen (2022: 37.088). Der Anteil am gesamten Kölner Wohnungsbestand hat sich mit 6,6% im Vergleich zum Vorjahr minimal erhöht (2022: 6,5%).³⁵

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau sind in 2023 im Vergleich zum Vorjahr stark gesunken.³⁶ Die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind im gleichen Zeitraum um 7,7% gesunken.³⁷ Bei der Betrachtung des Zeitraums von 2018 bis 2023 konnte eine Steigerung des mittleren Kaufpreises von Eigentumswohnungen von insgesamt 32% festgestellt werden.³⁸

Die bundesweite Entwicklung des Hauspreisindex in den ersten drei Quartalen deutet auf eine weiterhin negative Hauspreisentwicklung in 2024 hin.³⁹

Die Mieten in Köln sind auch in 2024 weiter gestiegen. Im dritten Quartal 2024 lag der Mietpreis bei Neuanmietung einer Wohnung im Durchschnitt bei EUR 13,45 je m². Dies entspricht einem Anstieg von rund 4,6% im Vergleich zum Vorjahresquartal.⁴⁰

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Allgemeine Entwicklung des Geschäftsverlaufs

Das Geschäftsjahr 2024 war für den GAG-Konzern insgesamt ein erfolgreiches Jahr. Der Immobilienbestand stieg leicht an auf 46.165 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 auf Grund höherer Bestandsverkäufe und geringerer Aufwendungen für Nebenkosten, insbesondere Heizkosten, gegenüber dem Vorjahr um 2% gesteigert werden. Auf Grund einer geringeren Steuerbelastung als im Vorjahr wurde auch das Vorjahresergebnis nach Steuern übertroffen.

Die Zinsdeckung betrug 11,89% (Vorjahr: 12,04%) bei einem Zinsdeckungsgrad (Faktor) von 4,85 (Vorjahr: 4,88). Die Finanzielle Leistungsfähigkeit lag bei 38,82% (Vorjahr: 37,11%) und der Verschuldungsgrad (Faktor) bei 15,25 (Vorjahr: 15,22). Im Vergleich zum Vorjahr haben sich höhere Zinsaufwendungen, gestiegene Verbindlichkeiten und rückläufige Umsatzerlöse negativ auf die Kennzahlen ausgewirkt. Diese negativen Effekte wurden jedoch weitestgehend durch reduzierte Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen, gestiegene Erträge aus Bestandsverkäufen sowie eine geringere Steuerbelastung ausgeglichen. Insgesamt spiegelten die Kennzahlen die anhaltende finanzielle Stabilität des Konzerns wider.

Die Eigenkapitalquote stieg auf 24,72% (Vorjahr: 24,46%).

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lag zum Jahresende bei 647 (Vorjahr: 631).

³⁵ Kölner Statistische Nachrichten: Wohnungsbau in Köln 2023. 08/2024 (Seite 6)

³⁶ Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln (Seite 42)

³⁷ Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln (Seite 109)

³⁸ Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln (Seite 109)

³⁹ Statistisches Bundesamt: Häuserpreisindex (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/bpr410j.html>)

⁴⁰ Statista: Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Köln (Seite 4)

2.2.2 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung des GAG-Konzerns verwaltete zum 31. Dezember folgenden Immobilienbestand:

	2024	2023
Anzahl Wohnungen	52.490	52.206
konzerneigener Bestand	46.165	45.799
fremdverwalteter Bestand	6.325	6.407
Wohnfläche	3.509 T m²	3.478 T m²
konzerneigener Bestand	3.072 T m²	3.038 T m²
fremdverwalteter Bestand	437 T m²	440 T m²
Gewerbefläche	167 T m²	166 T m²
konzerneigener Bestand	156 T m²	154 T m²
fremdverwalteter Bestand	11 T m²	12 T m²

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

Geplant wurde ein konzerneigener Bestand von 46.036 Wohnungen.

Die Bestände befinden sich ausschließlich in Köln. Mit der Verwaltung über fünf Kundencenter und ein Quartierszentrum soll ein unmittelbarer Mieterkontakt mit entsprechender Servicequalität erreicht werden.

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei TEUR 302.029 (Vorjahr: TEUR 290.663). 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 gemäß den geltenden Förderbedingungen. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete ergaben sich aus dem Abriss sowie dem Verkauf von Beständen. Es waren Umsätze aus Sollmieten in Höhe von TEUR 298.403 geplant.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg um 2,69% und betrug EUR 7,83 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 7,63 je m²).

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 12.814 (Vorjahr: TEUR 12.090) abzusetzen, die sich wie folgt aufliedern:

	2024 (TEUR)	Quote	2023 (TEUR)	Quote	Veränderung Δ %
Sollmieten	302.029	100%	290.663	100%	3,91%
Erlösschmälerungen	-12.814	4,24%	-12.090	4,16%	5,99%
Erlösschmälerungen Leerstand (ohne Umlagen)	-10.852	3,59%	-9.121	3,14%	18,98%
Erlösschmälerungen Mietschlass	-1.962	0,65%	-2.969	1,02%	-33,91%
Umsatzerlöse aus Vermietung	289.215		278.573		3,82%

Es waren Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von TEUR 285.160 geplant.

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.

Im Berichtsjahr wurde der Ausweis der Werte dahingehend angepasst, dass Sollmieten für Großmodernisierungen, Abriss, Verkauf und baulich bedingten Leerstand nicht mehr auf null gestellt werden, sondern in den Erlösschmälerungen als Leerstand ausgewiesen werden.

Der Leerstand im eigenen Wohnungsbestand zum Ende des Geschäftsjahres war auf die folgenden Gründe zurückzuführen:

	2024 Anzahl Wohnungen	Quote	2023 Anzahl Wohnungen	Quote	Veränderung Δ %
Wohnungsleerstand					
wegen Baumaßnahmen	1.205	2,61%	1.350	2,95%	-10,74%
wegen Verkauf	10	0,02%	10	0,02%	0,00%
nachfragebedingt	239	0,52%	146	0,32%	63,70%
aus sonstigen Gründen	283	0,61%	217	0,47%	30,41%
	1.737	3,76%	1.723	3,76%	0,81%

Von den 239 nachfragebedingten Wohnungsleerständen (Vorjahr: 146), die im Wesentlichen fluktuationsbedingt waren, konnten im Geschäftsjahr für 68 Wohnungen (Vorjahr: 75 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass am Ende des Geschäftsjahres effektiv 171 Wohnungen (Vorjahr: 71 Wohnungen) mit einer Quote von 0,37% (Vorjahr: 0,16%) für die Vermietung zur Verfügung standen. Weitere 283 Wohnungen standen aus sonstigen Gründen leer, vor allem wegen des Belegrechtsvertrags mit der Stadt Köln.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 9.466 m² (Vorjahr: 6.120 m²) leer (Leerstandsquote: 6,07%, Vorjahr: 3,98%), davon standen 1.844 m² (Vorjahr: 474 m²) vermietungsfähig leer (Leerstandsquote: 1,18%, Vorjahr: 0,31%). Weitere 3.031 m² (Vorjahr: 3.128 m²) standen wegen aktuellen Baumaßnahmen leer. Zudem standen 4.591 m² aus baulich bedingten Gründen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2024 betrug 4,65% (Vorjahr: 4,72%).

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 66.330 (Vorjahr: TEUR 63.000) aufgewandt. Dies entsprach einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 20,64 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 19,84 je m² Wohn-/Nutzfläche). Die Planung sah Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 60.176 vor.

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen:

	2024 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR
Instandhaltungsaufwand ohne Großmodernisierung	66.330	63.000	62.482	58.398
Großmodernisierungsaufwand	9.275	8.625	5.997	5.609
Investitionen (ohne Finanzanlagen)	185.185	215.030	197.179	177.553
	260.790	286.655	265.659	241.560

Die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden 743 Wohnungen und 187 m² Gewerbefläche fertig gestellt. Geplant waren 560 Wohnungsfertigstellungen. Die Planüberschreitung bei den Wohnungen ist auf die Verschiebung von Projekten von 2023 auf 2024 zurückzuführen. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierung betrug im Geschäftsjahr TEUR 54.035 (Vorjahr: TEUR 49.561) und der Aufwand aus Großmodernisierung betrug TEUR 9.275 (Vorjahr: TEUR 8.625). Geplant waren Investitionen von TEUR 81.458 und ein Großmodernisierungsaufwand von TEUR 13.906. Die Planunterschreitungen der

Investitionen und Aufwendungen resultierten hauptsächlich aus verspäteten Baubeginnen und Verzögerungen im Bauablauf von Projekten mit Fertigstellungen in den nächsten Jahren.

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:

	2024	2023	2022	2021
Modernisierung	743	180	531	114
Neubau	561	489	371	698

Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden im Geschäftsjahr 561 Wohnungen fertig gestellt, davon 419 Wohnungen aus Abriss-Neubau-Projekten. Es wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 123.235 (Vorjahr: TEUR 156.127) getätigt. Die Planung sah 451 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von TEUR 166.004 vor. Der Anstieg bei den Fertigstellungen ist auf Projekte zurückzuführen, die für das Jahr 2023 geplant waren und im Jahr 2024 fertiggestellt wurden. Die Abweichung des Investitionsvolumens resultierte im Wesentlichen aus verspäteten Baubeginnen und Verzögerungen im Bauablauf von Projekten mit Fertigstellungen in den nächsten Jahren.

Es wurden zwei Bestandsankäufe in Höhe von TEUR 205 getätigt. Es waren keine Ankäufe geplant.

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 Wohnungsbaumittel 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 7.828 (Vorjahr: TEUR 9.343) getätigt. Diese wurden im Wesentlichen für die Installation von modernen Heizungsanlagen sowie den Bau von Photovoltaikanlagen durch die GAG SG eingesetzt.

2.2.3 Immobilienverkäufe

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Anlagevermögen 103 Wohneinheiten mit einer Fläche von 4.037 m² erfolgswirksam verkauft. Im Vorjahr waren es sieben Wohneinheiten mit einer Fläche von 324 m². Hieraus und aus einigen Grundstücksverkäufen resultierten Verkaufserlöse von TEUR 6.425 (Vorjahr: TEUR 1.536). Die Planung sah für das Geschäftsjahr erfolgswirksame Verkäufe von 75 Wohneinheiten und Verkaufserlöse von TEUR 7.752 vor. Die Planunterschreitung der Verkaufserlöse trotz gestiegener Verkaufseinheiten resultierte hauptsächlich aus geringeren Verkaufspreisen.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Immobilienverkäufen:

	2024	2023	2022
Anzahl Wohneinheiten	103	7	118
Wohnfläche (m²)	4.037	324	9.441
Erlöse gesamt (TEUR)	6.425	1.536	33.587

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 war im Geschäftsjahr gesichert.

2.3.1 Ertragslage

	2024 IST (TEUR)	2023 IST (TEUR)	ISTΔVJ %	2024 PLAN (TEUR)	ISTΔPLAN %	2025 PLAN (TEUR)
Umsatzerlöse	430.260	440.725	-2	434.453	-1	448.952
Bestandsveränderungen	3.707	13.606	-73	8.684	-57	1.138
Andere aktivierte Eigenleistungen	222	855	-74	553	-60	1.196
Sonstige betriebliche Erträge	20.773	17.998	15	18.246	14	14.480
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-203.657	-231.491	-12	-217.851	-7	-216.190
Personalaufwand	-58.244	-52.880	10	-57.923	1	-58.720
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-26.230	-25.264	4	-28.986	-10	-26.164
EBITDA	166.830	163.549	2	157.176	6	164.693
Abschreibungen	-85.664	-84.020	2	-85.334	0	-88.802
EBIT	81.166	79.529	2	71.842	13	75.892
Finanzergebnis						
Abschreibung auf Finanzanlagen / WP d. UV	-37	0		0		-9
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	0,00	-31	-100	-39	-100	0
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	2	3	-18	0		0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.479	102	1.352	0		855
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-34.449	-33.539	3	-36.990	-7	-35.402
	-33.005	-33.466	-1	-37.028	-11	-34.555
EBT	48.161	46.062	5	34.813	38	41.336
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.831	-8.412	17	-6.200	59	-7.666
Sonstige Steuern	1.796	-196	-1.016	514	250	568
Konzernergebnis	40.127	37.454	7	29.128	38	34.238

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

Die **Umsatzerlöse** sanken um 2% auf TEUR 430.260 (Vorjahr: TEUR 440.725).

Die Umsätze resultierten im Wesentlichen aus der Bewirtschaftungstätigkeit und dort vor allem aus der Vermietung (siehe Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung). Hinzu kamen Umsatzerlöse aus Nebenkosten in Höhe von TEUR 118.690, die im Vorjahr im Wesentlichen auf Grund des Bundeszuschusses zur Energiepreisbremse um TEUR 22.102 höher ausgefallen waren.

Die **Bestandsveränderungen** betrugen TEUR 3.707 gegenüber TEUR 13.606 im Vorjahr. Sie resultierten im Wesentlichen aus den Nebenkosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen um 15% auf TEUR 20.773 (Vorjahr: TEUR 17.998). Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus Bestandsverkäufen in Höhe von TEUR 4.738 (Vorjahr:

TEUR 1.282). Dem standen niedrige Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.720 (Vorjahr: TEUR 3.330) gegenüber.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** sanken um 12% auf TEUR 203.657 (Vorjahr: TEUR 231.491).

Die Aufwendungen ergaben sich mit TEUR 201.757 (Vorjahr: TEUR 228.980) im Wesentlichen aus der Bewirtschaftungstätigkeit und dort vor allem aus den Nebenkosten mit TEUR 123.694 (Vorjahr: TEUR 154.809) sowie aus der Instandhaltung mit TEUR 75.605 (Vorjahr: TEUR 71.625). Der Rückgang der Nebenkosten resultierte hauptsächlich aus den umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten. Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen resultierte im Wesentlichen aus den Aufwendungen für Instandhaltungsaufwendungen ohne Großmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 66.330 (Vorjahr: TEUR 63.000). Dies ist unter anderem auf die um TEUR 2.647 höheren Aufwendungen für die laufende Instandhaltung zurückzuführen.

Der **Personalaufwand** stieg um 10% auf TEUR 58.244 (Vorjahr: TEUR 52.880). Der Anstieg resultierte zum einen aus höheren Löhnen und Gehältern und der zum Ende des Geschäftsjahres gestiegenen Anzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf 647 (Vorjahr: 631). Zum anderen stiegen die Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung durch die Anpassung der Pensionsrückstellung um 27% auf TEUR 5.192 (Vorjahr: TEUR 4.093).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen um 4% auf TEUR 26.230 (Vorjahr: TEUR 25.264), im Wesentlichen auf Grund von gestiegenen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 4.288 (Vorjahr: TEUR 3.405).

Die **Abschreibungen** stiegen um 2% auf TEUR 85.664 (Vorjahr: TEUR 84.020). Im Wesentlichen resultierte der Anstieg aus höheren planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien in Höhe von TEUR 80.871 (Vorjahr: TEUR 76.504) als Folge des hohen Investitionsvolumens.

Der Aufwand aus **Steuern** vom Einkommen und vom Ertrag lag mit TEUR 9.831 (Vorjahr: TEUR 8.412) über dem Vorjahreswert. Der Ertrag aus sonstigen Steuern in Höhe von TEUR 1.796 (Vorjahr: Steueraufwand in Höhe von TEUR 196) lag deutlich über dem Wert des Vorjahres und resultierte aus Umsatzsteuererstattungen für die Jahre 2022 und 2023.

	2024	2023	2022
Konzernergebnis (TEUR)	40.127	37.454	23.514
Eigenkapitalrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	4,4	4,3	2,8
Umsatzrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	9,3	8,5	5,9

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

Im Geschäftsjahr wurde ein **Umsatz** von TEUR 430.260 erreicht, der damit um 1% unter dem Planwert von TEUR 434.453 lag. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus geringeren Umsatzerlösen aus Nebenkosten (TEUR 8.921 unter Plan).

Die **Bestandsveränderungen** betrugen TEUR 3.707 gegenüber dem geplanten Wert von TEUR 8.684. Dies ist im Wesentlichen auf die unter Plan liegenden Nebenkostenaufwendungen zurückzuführen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** lagen mit TEUR 20.773 um 14% über dem Planwert von TEUR 18.246. Dies ist im Wesentlichen auf um TEUR 1.188 höhere Versicherungserstattungen und um TEUR 2.720 über dem Plan liegende Auflösungen von Rückstellungen zurückzuführen.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** lagen mit TEUR 203.657 um 7% unter dem Planwert von TEUR 217.851. Wesentlicher Bestandteil der Abweichung waren die um TEUR 16.240 unter Plan liegenden Nebenkosten (u. a. Heizkosten um TEUR 10.278 unter Plan), während die Instandhaltungsaufwendungen um TEUR 1.523 über Plan lagen.

Der **Personalaufwand** war mit TEUR 57.923 geplant und wurde mit TEUR 58.244 um 1% überschritten. Dies lag im Wesentlichen an um TEUR 1.348 geringeren Löhnen und Gehältern sowie an einer gegenläufigen Abweichung bei der Anpassung der Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 2.056.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erreichten einen Wert von TEUR 26.230 und lagen damit um 10% unter dem Planwert in Höhe von TEUR 28.986. Dies ist im Wesentlichen auf geringeren Aufwand für Abbruch (TEUR 3.146 unter Plan) und geringere Marketingaufwendungen zurückzuführen, die mit TEUR 985 unter dem Planwert von TEUR 2.469 lagen.

Das negative **Finanzergebnis** von TEUR -33.005 verbesserte sich um 11% gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -37.028. Dies resultierte unter anderem aus Erträgen aus Geldanlagen anstelle der geplanten Inanspruchnahme kurzfristiger Kreditlinien und weitere Optimierungen im Darlehensbereich.

Die **Zinsdeckung** verbesserte sich auf 11,89%, geplant waren 13,07%. Wesentliche Ursache hierfür waren die unter Plan liegenden Zinsaufwendungen und höhere Umsatzerlöse aus der Vermietung.

Auf Grund dieser Einflussfaktoren weichen die Istwerte von EBITDA, Jahresüberschuss sowie Zinsdeckung von den Planwerten ab.

2.3.2 Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** stieg um 2% auf TEUR 3.649.728 (Vorjahr: TEUR 3.578.495).

Der Wert des **Anlagevermögens** stieg um 3% auf TEUR 3.503.543 (Vorjahr: TEUR 3.405.930). Den Zugängen in Höhe von TEUR 185.302 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 85.701 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 1.987 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Das **Umlaufvermögen** sank um 16% auf TEUR 143.791 (Vorjahr: TEUR 170.534). Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte stiegen um 5% auf TEUR 126.268 (Vorjahr: TEUR 120.416). Dagegen sanken die flüssigen Mittel auf TEUR 5.560 (Vorjahr: TEUR 23.957).

	2024 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR
Aktiva				
Anlagevermögen	3.503.543	3.405.930	3.275.097	3.157.833
Umlaufvermögen	143.791	170.534	128.494	110.718
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	2.393	2.031	2.027	1.580
	3.649.728	3.578.495	3.405.618	3.270.131
Passiva				
Eigenkapital	902.187	875.447	849.689	839.446
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	36.464	37.463	38.461	39.460
Fremdkapital	2.617.520	2.584.995	2.449.640	2.337.008
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	93.557	80.591	67.828	54.217
	3.649.728	3.578.495	3.405.618	3.270.131

Das **Eigenkapital** stieg um 3% auf TEUR 902.187 (Vorjahr: TEUR 875.447). Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote stieg auf 24,72% (Vorjahr: 24,46%), geplant waren 23,54%. Dies ist im Wesentlichen auf ein besseres Konzernergebnis und ein geringeres Investitionsvolumen als geplant zurückzuführen. Zum Bestand der eigenen Aktien der GAG wird auf Kapitel 5.6, Eigenkapital, des Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen.

Die **Rückstellungen** sanken auf Grund einer geringeren Gewerbesteuerrückstellung auf TEUR 69.467 (Vorjahr: TEUR 96.437).

Die **Verbindlichkeiten** stiegen um 2% auf TEUR 2.548.053 (Vorjahr: TEUR 2.488.557).

Hauptbestandteil waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie stiegen auf Grund von Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmitteln um 1% auf TEUR 2.362.136 (Vorjahr: TEUR 2.328.430). Im Geschäftsjahr betrugen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 112.511, davon waren TEUR 47.355 außerplanmäßige Tilgungen, die unter anderem vorzeitige Rückzahlungen (TEUR 15.489) und Umfinanzierungen (TEUR 13.224) sowie Tilgungsnachlässe (TEUR 17.906) enthielten. Zu Fristigkeiten der Verbindlichkeiten siehe den Konzernanhang, Kapitel 5.11.

Die **erhaltenen Anzahlungen** stiegen um 23% auf TEUR 146.397 (Vorjahr: TEUR 119.502). Sie resultierten im Wesentlichen aus den Nebenkostenvorauszahlungen. Ihnen stehen auf der Aktivseite die unfertigen Leistungen aus den Nebenkosten in Höhe von TEUR 122.769 (Vorjahr: TEUR 119.049) gegenüber.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** sanken um 10% auf TEUR 29.624 (Vorjahr: TEUR 33.072). Hauptgrund waren die um TEUR 4.130 gesunkenen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** stieg um 16% auf TEUR 93.557 (Vorjahr: TEUR 80.591). Dies resultierte 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 vereinnahmt.

2.3.3 Finanzlage

Der **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** stieg um 23% auf TEUR 158.118 (Vorjahr: TEUR 128.141). Zum Konzernergebnis von TEUR 40.127 (Vorjahr: TEUR 37.454) wurden die Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von TEUR 85.701 (Vorjahr: TEUR 83.811) und der Saldo aus der Zunahme der Vorräte und anderer Aktiva mit TEUR 6.680 (Vorjahr: Saldo von TEUR -32.258) hinzugerechnet. 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 23.828 (Vorjahr: TEUR 10.100). Abgezogen wurden Teile des Steueraufwands (u. a. Ertragsteuerzahlungen) mit TEUR 21.571 (Vorjahr: Hinzurechnung in Höhe von TEUR 1.812) sowie der Saldo aus der Bildung, Inanspruchnahme und Auflösung von Rückstellungen mit TEUR 4.411 (Vorjahr: TEUR 4.069).

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit TEUR 4.525 (Vorjahr: TEUR 1.275) werden dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zugeordnet und die Zinsaufwendungen mit TEUR 33.631 (Vorjahr: TEUR 32.714) 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 der Investitionstätigkeit** sank um 14,17% auf TEUR 181.465 (Vorjahr: TEUR 211.422). Dieser Rückgang resultierte im Wesentlichen aus den um 11% gesunkenen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 189.762 (Vorjahr: TEUR 213.465). Der Mittelzufluss aus dem **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** betrug TEUR 12.649 gegenüber TEUR 114.595 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 Geschäftsstrategie 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 parallellaufenden Darlehensvereinbarungen, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und bilanzielle Bewertungseinheiten gebildet werden können. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Aus Konzernsicht 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 130 Mio. Die freien Kurzfriskreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 122 Mio. (Vorjahr: EUR 233 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.

Langfristige Neuaufnahmen und Prolongationen von Bestandsdarlehen wurden teils frühzeitig und vor dem Berichtszeitraum realisiert, so dass im Berichtszeitraum lediglich TEUR 232.661 kontrahiert wurden.

Der Anteil der Kapitalmarktdarlehen betrug mit TEUR 38.783 rund 17% aller langfristigen Zinssicherungs- und Darlehensvereinbarungen. Darüber hinaus wurden Förderdarlehen der NRW.BANK über TEUR 185.698 und KfW-Darlehen über TEUR 8.180 zinsgesichert. Die Durchschnittsverzinsung aller langfristigen Neuaufnahmen betrug 1,00% für eine durchschnittliche Zinsbindungsdauer von 27 Jahren.

Die neuen langfristigen Darlehensvereinbarungen in Höhe von insgesamt TEUR 232.661 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 1.360 Mio. (Vorjahr: EUR 1.343 Mio.) wider, die mit 1,93% (Vorjahr: 1,96%) 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 1,39% (Vorjahr: 1,42%).

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Übersicht

		2024	2023	2022	2021
EBITDA	TEUR	166.830	163.549	162.120	156.044
Konzernergebnis	TEUR	40.127	37.454	23.514	40.855
Zinsdeckung	%	11,89	12,04	12,72	12,91
Eigenkapitalquote	%	24,72	24,46	24,95	25,67
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	46.165	45.799	45.357	45.348
Mitarbeitende und Auszubildende					
Gesamt (Stichtag 31.12.)	Anzahl	647	631	633	615

2.4.2 Personal

Der GAG-Konzern beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 637 Mitarbeitende, exklusive studentische Ausbildung/Praktikum (Vorjahr: 621). Geplant waren 653 Mitarbeitende (inkl. 10 studentische Ausbildung/Praktikum). Von den 637 Mitarbeitenden waren 114 Mitarbeitende in Teilzeit (Vorjahr: 110). Darüber hinaus befanden sich am Jahresende zusätzlich zehn (Vorjahr: zehn) Mitarbeitende in Ausbildung. Teilweise konnten Planstellen in 2024 nicht besetzt werden. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag, ähnlich wie im Vorjahr, bei gut elf Jahren und das Durchschnittsalter der Mitarbeitenden betrug knapp 46 Jahre (Vorjahr: 45 Jahre).

Anzahl Mitarbeitende

Alter	2024		2023		2022		2021	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich
61–65+	32	20	30	19	29	15	31	11
51–60	107	81	109	76	98	74	88	77
41–50	80	75	79	76	86	82	83	71
31–40	97	82	87	83	85	75	87	70
</= 30	31	42	32	40	39	50	43	58
	347	300	337	294	337	296	332	287

3 Prognosebericht des Konzerns

Die gesamt- und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden oben im Kapitel 2.1 erläutert.

Die Planung geht insgesamt von einem stabilen und weiterhin positiven Umfeld für den Kölner Wohnungsmarkt aus. Auch im Hinblick auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen werden keine gravierenden Änderungen unterstellt. Bezüglich der Bauprojekte wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Förderprogramme der NRW.BANK bestehen bleiben und die Höhe der geförderten Mieten an die Entwicklung der Baukosten angepasst wird.

Das Zinsniveau ist als steigend geplant. Für zehnjährige Kapitalmarktdarlehen wurde für 2025 ein Zinssatz von 4,50% für neue Darlehen angenommen.

Für die Anlage von freier Liquidität wurde ab 2025 ein Zinssatz von 2,50% angenommen.

Bei den Baukosten wurden für 2025 Preissteigerungen von 5% geplant. Zusätzlich wurden pauschale Sicherheitsaufschläge von 10% für Neubau- und 15% für Modernisierungsprojekte eingerechnet.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind für 2025 nicht geplant. In Würdigung der veränderten Rahmenbedingungen verlagert sich der Schwerpunkt zunehmend vom Neubau auf neuen Grundstücken auf die energetische Modernisierung und auf Abriss-Neubau auf eigenen Grundstücken. Die im GAG-Konzern eingeschlagene Klimastrategie zur Reduktion der CO₂-Emissionen wird weiterverfolgt. Es wurde in 2024 ein Pfad zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 erarbeitet. Die wesentlichen Maßnahmen hierbei sind die erhöhte Anzahl der energetischen Modernisierungen sowie der Abriss-Neubau-Projekte und der vermehrte Einsatz von Wärmepumpen und Photovoltaik.

Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres wird auf den Nachtragsbericht, Kapitel 8.10 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 2025. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie den Sollmieten regelmäßig mit geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, unterliegt insbesondere das Konzernergebnis durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und dem relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen.

Für 2025 sind ein **Konzernergebnis** von TEUR 34.238 und ein **EBITDA** von TEUR 164.693 geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von TEUR 448.952, sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 14.480 und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 216.190 sowie einem Personalaufwand von TEUR 58.720. Die Abschreibungen sind mit TEUR 88.802 und das Finanzergebnis ist mit TEUR -34.555 geplant. Die **Zinsdeckung** wird bei 11,99% erwartet bei einem Zinsdeckungsgrad (Faktor) von 4,65. Die Finanzielle Leistungsfähigkeit ist mit 36,68% und der Verschuldungsgrad (Faktor) ist mit 16,17 geplant. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind mit TEUR 7.666 prognostiziert.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 296.582. Die Steigerung gegenüber 2024 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 2.819 und Erträge aus Versicherungserstattungen von TEUR 8.674. Wesentlicher Bestandteil der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind die mit TEUR 75.756 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon TEUR 13.225 für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 35.402.

Die Bilanzsumme steigt im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um TEUR 133.796 an. Die **Eigenkapitalquote** wird für 2025 bei steigendem Eigenkapital bei 24,23% 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 132.457 und für Großmodernisierung von TEUR 86.835 geplant. Die geplanten Fertigstellungen belaufen sich auf 299 neue und 376 modernisierte Wohnungen. Daneben ist der erfolgswirksame Verkauf von 38 Wohnungen aus dem Anlagevermögen vorgesehen. Damit ist der **Wohnungsbestand** für Ende 2025 mit 46.375 Einheiten geplant.

Die für Ende 2025 geplante **Zahl an Mitarbeitenden** beträgt unverändert 647 (inkl. Auszubildende).

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 an den IDW PS 340 (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer) angelehntes Risiko- und Chancenmanagementsystem (RCM), das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen möglichst früh dokumentiert und Maßnahmen für wesentliche Risiken zur Risikoreduzierung sowie Maßnahmen für wesentliche Chancen zur Chancenoptimierung hinterlegt.

Durch den Einbezug von Führungskräften und Mitarbeitenden unterschiedlicher Unternehmensbereiche des Konzerns in die Risiko- und Chanceninventur wird dem Bestreben des Vorstands Rechnung getragen, ein einheitliches Risiko- und Chancengrundverständnis zu erzeugen und damit implizit das unternehmens- bzw. bereichsübergreifende Risiko- und Chancenbewusstsein zu stärken. Ein wesentlicher Eckpfeiler des RCM besteht in der halbjährlich durchzuführenden Risikoinventur. Neben der Risikoidentifikation nimmt die GAG eine Quantifizierung der erkannten Risiken vor und dokumentiert die wesentlichen Ergebnisse adäquat.

Die Interne Revision unterstützt den Risikomanagementprozesses, indem sie unter anderem die Effektivität des RCM und die Einhaltung der Ordnungsmäßigkeit sowie Wirtschaftsaspekte prüft.

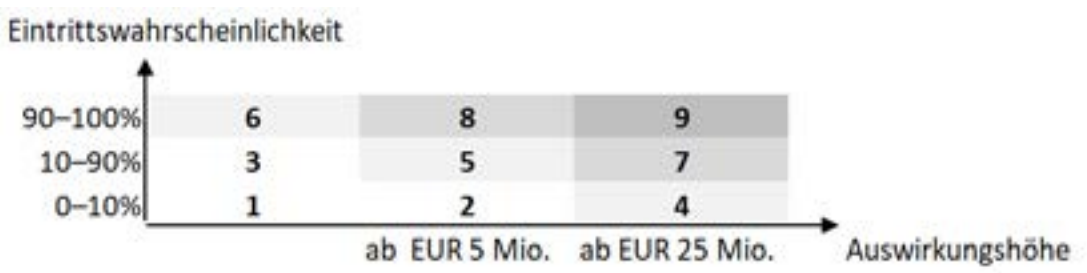
Risiken und Chancen sind alle Ereignisse und möglichen Entwicklungen innerhalb und außerhalb des GAG-Konzerns, die sich negativ oder positiv auf das für das Folgejahr prognostizierte Konzernergebnis auswirken könnten.

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

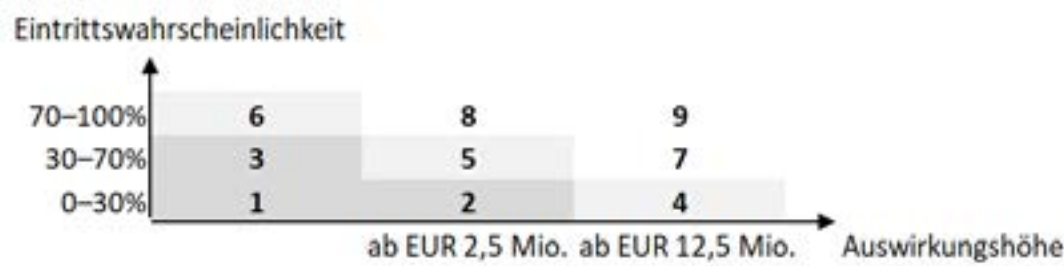
Die Risiken und Chancen werden in einer Neun-Felder-Matrix durch Eintrittswahrscheinlichkeit (%) und Auswirkungshöhe (Mio. EUR) auf das Konzernergebnis quantifiziert. Der interne Risikoscore ist von 1 bis 9 definiert:

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

Die Auswirkungshöhen der **Risiken** stellen sich wie folgt dar:



Die Wertgrenzen der **Chancen** betragen die Hälfte der Werte der Risiken. Auch die Skalierung der Eintrittswahrscheinlichkeiten unterscheidet sich zu denen der Risiken:



Bei der Auswirkungshöhe handelt es sich um mögliche Abweichungen zur Prognose.

Hier im Lagebericht werden die als überwachungsrelevant oder höher eingestufen Risiken und Chancen mit einem Score von mindestens 5 als Wesentlichkeitsgrenze dargestellt. Die beschriebenen Risiken sind in der Bruttobetachtung wiedergegeben, also vor den ergriffenen Maßnahmen zur Risikobegrenzung.

Nach diesen Kriterien wurde im Geschäftsjahr eine im Lagebericht aufzuführende Chance identifiziert. In den kumulierten Auswirkungen auf das Konzernergebnis sind auch die als geringer eingestufen Risiken und Chancen enthalten.

4.2 Aktuelle allgemeine Chancen und Risiken

Auf Grund des anhaltenden Krieges in der Ukraine und anderer geopolitischer Spannungen besteht noch immer ein Risiko aus verlängerten Lieferzeiten und höheren Rohstoffkosten.⁴¹

Wir gehen davon aus, dass die Baukosten weiterhin – wenn auch moderater – steigen werden. Auf das bereits hohe Baupreisniveau im Jahr 2024 wurde für die Prognose 2025 bei Neubau-, Abriss/Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahmen eine Preissteigerung von 5% berücksichtigt. Bei den Instandhaltungsaufwendungen wurde ebenfalls 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 ähnlichen Rahmenbedingungen und Preissteigerungen zwischen 3 und 5% für die Bau- und Instandhaltungskosten aus.⁴²

Größere Engpässe bei der Zulieferung von Baustoffen werden nicht erwartet. Im Vergleich zu den Vorjahren wird weiterhin von deutlich reduzierten Volumen an Bauvorhaben ausgegangen.⁴³ In der Folge wird ein erhöhtes Verzögerungsrisiko auf Grund der Auslastung der Handwerksbetriebe und des Fachkräftemangels ebenfalls nicht erwartet. Einzelne Gewerke wie zum Beispiel Solarteure (Handwerker für Wärmepumpen, Solar- und Photovoltaikanlagen) unterliegen jedoch Marktschwankungen.

Die Zinsen für Baufinanzierung wurden für 2025 mit 4,5% und für 2026 mit 5,0% geplant. Risiken für die Finanzierung von 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 und strategischen Ausrichtung in den kommenden Jahren reduziert. Durch frühzeitig getroffene Zinssicherungsmaßnahmen und in der Wirtschaftsplanung gesetzte Rahmenbedingungen werden die Finanzierungsrisiken als gering eingeschätzt.

Es besteht Unsicherheit darüber, ob die neu gewählte Bundesregierung die richtigen Schwerpunkte zur Unterstützung der Wohnungswirtschaft setzen wird. Notwendig sind kontinuierliche Investitionsförderungen für den Wohnungsbau und für die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes. Für die Zeit bis zur Regierungsbildung

⁴¹ Monatsbericht des BMF: Aktuelle Wirtschafts- und Finanzlage Dezember 2024 (Seite 53)

⁴² GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 (Seite 7 ff.)

⁴³ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 (Seite 7)

und die Erarbeitung von entsprechenden Vorgaben könnte ein Fördervakuum entstehen, das sich negativ auf die Verfügbarkeit von Fördermitteln und somit auf die Investitionstätigkeit auswirken würde.

Klimaaspekte spielen in der Gesellschaft weiter eine große Rolle. Dabei ist der Gebäudesektor einer der größten CO₂-Emittenten.⁴⁴ Der Übergang zu einer klimaneutralen Gesellschaft birgt neue Chancen und Risiken. Es ist die zentrale Aufgabe der Wohnungswirtschaft, die Energieeffizienz der Bestände zu verbessern und die Wärmeerzeugung zu dekarbonisieren. Bis zum Jahr 2045 soll, so das Ziel der Bundesregierung, der Gebäudebestand klimaneutral sein.⁴⁵ Die hierfür nötigen massiven Investitionen können nur mit den entsprechenden Rahmenbedingungen und Förderungen geleistet werden.⁴⁶

Neben den Anforderungen an die Klimaneutralität hat die Wohnungswirtschaft auch die 1,5-Grad-Konformität ihres Klimapfades zu beachten. Es gibt klare Hinweise darauf, dass Gebäude, die nicht mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens übereinstimmen, zukünftig Nachteile bei der Finanzierung und Werterhaltung haben werden. Finanzinstitute berücksichtigen zunehmend die Klimarisiken bei ihren Kredit- und Investitionsentscheidungen, was bedeutet, dass Immobilien mit hohem CO₂-Ausstoß oder ohne klare Klimaanpassungspläne als riskanter eingestuft werden.⁴⁷

Darüber hinaus kommen mit der EU-Taxonomie und der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) umfangreiche Offenlegungs- und Transparenzverpflichtungen auf die Branche zu. In Deutschland ist die EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) allerdings noch nicht in nationales Recht umgesetzt und Zeitpunkt und Umfang dieser Umsetzung sind noch unklar. Die EU-Taxonomie legt Kriterien zur Klassifizierung nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten fest. Wohnungsunternehmen müssen nachweisen, ob ihre Bestände und Neubauprojekte diesen Kriterien entsprechen. Versäumnisse können die Kapitalbeschaffung erschweren oder Investitionsentscheidungen negativ beeinflussen.⁴⁸

Die CSRD erweitert die Berichtspflichten für den GAG-Konzern ab 2026 für das Berichtsjahr 2025 erheblich. Unternehmen müssen detaillierte ESG-Berichte erstellen, die sowohl qualitative als auch quantitative Nachhaltigkeitsaspekte abdecken. Dies erfordert nicht nur umfangreiche Dateninfrastruktur und fachliche Expertise, sondern auch klare Strategien, um regulatorischen Anforderungen gerecht zu werden. Fehlende Konformität kann zu rechtlichen Konsequenzen, Reputationsverlust und erhöhten Finanzierungskosten führen.⁴⁹

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

4.3 Risikobericht

4.3.1 Leistungswirtschaftliche Risiken

Zusammenfassende Bewertung

Aktuell besteht kein wesentliches Risiko. 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 5,42 Mio. (Vorjahr: EUR 8,14 Mio.). Diese Veränderung ergibt sich aus der niedrigeren Bewertung mehrerer Risiken.

⁴⁴ BundesBauBlatt: Studie: Deutsche Baubranche erholt sich erst 2025 (<https://www.bundesbau-blatt.de/news/studie-deutsche-baubranche-erholt-sich-erst-2025-3989428.html>)

⁴⁵ Klimaschutzgesetz: www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672

⁴⁶ DIW Berlin: https://www.diw.de/de/diw_01.c.925703.de/publikationen/wochenberichte/2024_46_1/energetische_gebaudesanierung_investitionen_sinken_preisbereinigt_klimaziele_ohne_trendwende_nicht_erreichbar.html

⁴⁷ Umweltbundesamt: https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/themen/klima/greenfinance/gf_alliance_leitfaden_dekarbonisierung-immobilienportfolio.pdf

⁴⁸ European Commission: <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/home>

⁴⁹ Deloitte: <https://www.deloitte.com/de/de/services/audit-assurance/perspectives/corporate-sustainability-reporting-directive-csrd.html>

4.3.2 Finanzwirtschaftliche Risiken

Zusammenfassende Bewertung
Aktuell besteht kein wesentliches Risiko. 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 1,51 Mio. (Vorjahr: EUR 1,40 Mio.). Diese Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergab sich durch die Neuaufnahme eines Risikos.

4.3.3 Allgemeine interne und externe Risiken

Zusammenfassende Bewertung
Aktuell besteht kein wesentliches Risiko. 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 5,21 Mio.). Hier ergaben sich keine Änderungen im Vergleich zum Vorjahr.

4.4 Chancenbericht

Im Geschäftsjahr besteht eine Chance, die oberhalb der Wesentlichkeitsgrenze liegt.

Geringerer Aufwand aus Lieferungen und Leistungen durch Projektverzögerungen
Durch Verzögerungen bei Bauprojekten kann sich der Aufwand, der sich aus nicht aktivierungsfähigen Kosten ergibt, in spätere Jahre verschieben. Dies kann kurzfristig zu einer Entlastung des prognostizierten Konzernergebnisses 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 4,33 Mio. (Vorjahr: EUR 3,25 Mio.). Die Erhöhung ergab sich durch die Neuaufnahme mehrerer Chancen im Geschäftsjahr.

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 (EUR 12,13 Mio.) und Chancen (EUR 4,33 Mio.) haben saldiert einen Schadenerwartungswert von EUR 7,8 Mio. (Vorjahr: EUR 11,5 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 (GAG) 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 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. Ergänzend zur Berichterstattung über den GAG-Konzern wird die Entwicklung der GAG erläutert.

5.1.1 Geschäftsmodell

Die 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 24.517 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 SG 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 bedeutsamen 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 eigenen 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 2024 war für die GAG insgesamt ein erfolgreiches Jahr. Der Immobilienbestand lag mit 24.517 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 Bewirtschaftungstätigkeit an. Das EBITDA lag mit 1,83% leicht über Vorjahresniveau. Das Vorjahresergebnis nach Steuern konnte übertroffen werden.

5.2.2 Immobilienbewirtschaftung

Die Gesellschaft hatte zum 31. Dezember 2024 einen Immobilienbestand von 24.517 (Vorjahr: 24.198) Wohnungen und 92.284 m² (Vorjahr: 90.419 m²) Gewerbefläche. Die Veränderung des Wohnungsbestandes resultierte im Wesentlichen aus Zugängen aus Neubau sowie Abgängen aus Abriss.

Geplant war ein Bestand von 24.402 Wohnungen.

Die Bestände befinden sich ausschließlich in Köln. Mit der Verwaltung über fünf Kundencenter soll ein unmittelbarer Mieterkontakt mit entsprechender Servicequalität erreicht werden.

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei TEUR 169.166 (Vorjahr: TEUR 160.958). 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 gemäß den geltenden Förderbedingungen. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete ergaben sich aus dem Abriss sowie dem Verkauf von Beständen. Geplant waren TEUR 166.083.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg um 3,08% und betrug EUR 8,26 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 8,02 je m²).

Von den Sollmieten sind Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietnachlässe in Höhe von TEUR 6.032 (Vorjahr: TEUR 5.503) oder 3,57% (Vorjahr: 3,42%) abzuziehen.

In Summe ergaben sich Umsatzerlöse aus Vermietung von TEUR 163.134 (Vorjahr: TEUR 155.454), geplant waren TEUR 159.430.

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 651 (Vorjahr: 655) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 2,66%, Vorjahr: 2,71%). Hiervon standen 455 (Vorjahr: 495) Wohnungen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer. Nur 86 (Vorjahr: 85) Wohnungen standen nachfragebedingt im Wesentlichen auf Grund von Fluktuation leer (Leerstandsquote: 0,35%, Vorjahr: 0,35%). Hiervon wiederum konnten für 37 Wohnungen bereits im Geschäftsjahr neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum Ende des Geschäftsjahres noch 49 Wohnungen vermietbar waren. Weitere 109 Wohnungen standen aus sonstigen Gründen leer und eine Wohnung wegen Verkaufs.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 3.680 m² (Vorjahr: 2.271 m²) leer (Leerstandsquote: 3,99%, Vorjahr: 2,51%), davon standen 1.014 m² (Vorjahr: 149 m²) nachfragebedingt leer (Leerstandsquote: 1,10%, Vorjahr: 0,16%). Weitere 1.042 m² (Vorjahr: 1.156 m²) standen wegen aktuellen Abriss- und Baumaßnahmen leer. Zudem standen 1.624 m² (Vorjahr: 965 m²) aus sonstigen Gründen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2024 betrug 4,78% (Vorjahr: 5,07%).

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 28.002 (Vorjahr: TEUR 25.701) aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 16,41 je m² (Vorjahr: EUR 15,36 je m²) Wohn-/Nutzfläche. Die Planung sah Aufwendungen von TEUR 22.955 vor.

Die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden 258 Wohnungen (Vorjahr: 71 Wohnungen) fertig gestellt. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierung betrug im Geschäftsjahr TEUR 13.214 (Vorjahr: TEUR 14.843) und der Aufwand aus Großmodernisierung betrug TEUR 4.117 (Vorjahr: TEUR 5.209). Geplant waren 175 Wohnungsfertigstellungen, Investitionen von TEUR 12.939 und ein Großmodernisierungsaufwand von TEUR 4.506. Die Planabweichungen resultieren aus Fertigstellungen, die für das Vorjahr vorgesehen waren.

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.

Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden im Geschäftsjahr 347 Wohnungen fertig gestellt, davon 205 aus Abriss-Neubau-Projekten. Geplant waren 265 fertig gestellte Wohnungen. Die Planüberschreitung ist auf die Verschiebung von Projekten von 2023 auf 2024 zurückzuführen. Es wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 97.721 (Vorjahr: TEUR 123.720) getätigt. Die Planung sah ein Investitionsvolumen von TEUR 131.761 vor. Die Planunterschreitungen der Investitionen und Aufwendungen resultierten hauptsächlich aus dem späteren Beginn der Baumaßnahmen.

Neben den Investitionen in Immobilien wurden im Geschäftsjahr sonstige Investitionen in Höhe von TEUR 15.410 (Vorjahr: TEUR 9.588) 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 13 Wohneinheiten mit einer Fläche von 472 m² erfolgswirksam verkauft. Im Vorjahr waren es sieben Wohneinheiten und 324 m². Hieraus und aus einigen kleineren Grundstücksverkäufen resultierten Verkaufserlöse von TEUR 368 (Vorjahr: TEUR 621). Die Planung sah für das Geschäftsjahr erfolgswirksame Verkäufe von 13 Wohneinheiten und Verkaufserlöse von TEUR 273 vor.

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 im Geschäftsjahr 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	2024 IST (TEUR)	2023 IST (TEUR)	ISTΔVJ %	2024 PLAN (TEUR)	ISTΔPLAN %	2025 PLAN (TEUR)
Umsatzerlöse	288.406	271.834	6	290.484	-1	300.397
Bestandsveränderungen	4.436	6.648	-33	4.602	-4	2.598
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	189	-100	239	-100	830
Sonstige betriebliche Erträge	6.625	8.941	-26	5.476	21	5.172
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-121.037	-116.837	4	-122.092	-1	-125.072
Personalaufwand	-56.771	-51.594	10	-56.279	1	-57.025
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.872	-22.170	3	-24.527	-7	-23.745
EBITDA	98.786	97.011	2	97.903	1	103.155
Abschreibungen	-53.355	-53.701	-1	-52.909	1	-54.143
EBIT	45.431	43.310	5	44.994	1	49.013
Finanzergebnis						
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	22.970	21.027	9	15.452	49	19.430
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	1.077	1.126	-4	1.075	0	1.025
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.849	1.143	149	2.936	-3	1.836
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-2.431	-656	270	-4.318	-44	-7.423
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-26.903	-25.425	6	-28.701	-6	-26.846
	-2.438	-2.786	-13	-13.557	-82	-11.977
EBT	42.994	40.524	6	31.437	37	37.035
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.842	-7.739	14	-5.698	55	-6.983
Sonstige Steuern	304	33	822	150	103	112
Jahresüberschuss	34.455	32.818	5	25.889	33	30.164

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

Die **Umsatzerlöse** betrugen TEUR 288.406 (Vorjahr: TEUR 271.834).

Die Umsätze resultierten im Wesentlichen aus der Bewirtschaftungstätigkeit und dort vor allem aus der Vermietung (siehe Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung). Hinzu kamen Umsatzerlöse aus Nebenkosten in Höhe von TEUR 61.111 (Vorjahr: TEUR 54.822).

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit sanken leicht um 1% auf TEUR 33.143 (Vorjahr: TEUR 33.369). Es handelte sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Die Erlöse resultierten im Wesentlichen aus Erträgen der Konzernumlage.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen stiegen um 9% auf TEUR 24.575 (Vorjahr: TEUR 22.447). Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Erlöse aus der Managementumlage an die Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 23.963 (Vorjahr: TEUR 21.821).

Die **Bestandsveränderungen** betrugen TEUR 4.436 gegenüber TEUR 6.648 im Vorjahr. Sie resultierten mit TEUR 4.448 (Vorjahr: TEUR 6.648) überwiegend aus der Bestandsmehrung von Nebenkosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sanken um 26% auf TEUR 6.625 (Vorjahr: TEUR 8.941). Die Reduzierung resultierte vor allem aus geringeren Erstattungen durch Versicherungen in Höhe von TEUR 3.036 (Vorjahr: TEUR 4.446), des Weiteren aus niedrigeren Erträgen aus Bestandsverkäufen in Höhe von TEUR 342 (Vorjahr: TEUR 550).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** stiegen um 4% auf TEUR 121.037 (Vorjahr: TEUR 116.837).

Diese Aufwendungen resultierten mit TEUR 120.886 (Vorjahr: TEUR 116.262) im Wesentlichen aus der Bewirtschaftungstätigkeit und dort vor allem aus den Nebenkosten mit TEUR 69.849 (Vorjahr: TEUR 66.443) und aus der Instandhaltung mit TEUR 32.119 (Vorjahr: TEUR 30.910). Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen resultierte im Wesentlichen aus den Aufwendungen für Instandhaltungsaufwendungen ohne Großmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 28.002 (Vorjahr: TEUR 25.702). Dies ist unter anderem auf die um TEUR 1.501 höheren Aufwendungen für die periodische Instandhaltung zurückzuführen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen auf TEUR 22.872 (Vorjahr: TEUR 22.170). Der Anstieg resultierte vor allem aus Kosten für Gutachten und Beratung in Höhe von TEUR 5.838 (Vorjahr: TEUR 4.989).

Die **Abschreibungen** blieben mit TEUR 53.355 (Vorjahr: TEUR 53.701) nahezu unverändert.

Das negative **Finanzergebnis** verbesserte sich um 13% auf TEUR -2.438 (Vorjahr: TEUR -2.786). Hauptbestandteile waren die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit TEUR 26.903 (Vorjahr: TEUR 25.425) und die gestiegenen Aufwendungen aus Verlustübernahme der Tochtergesellschaften von TEUR 2.431 (Vorjahr: TEUR 656). Des Weiteren stiegen die Erträge aus Gewinnabführung der Tochtergesellschaften auf TEUR 22.970 (Vorjahr: TEUR 21.027) an.

Die Erträge aus der Abführung der Gewinne der Tochtergesellschaften betrugen von der Grubo TEUR 16.135 (Vorjahr: TEUR 12.866), von der MGAG TEUR 3.694 (Vorjahr: TEUR 3.157) und von der GAG SG TEUR 3.141 (Vorjahr: TEUR 5.003). Die Aufwendungen aus der Verlustübernahme der GPE betrugen TEUR 2.431 (Vorjahr: Aufwendungen vor Verlustübernahme von TEUR 656).

Die Zinsdeckung belief sich auf 16,51% (Vorjahr: 16,39%). 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 stiegen auf TEUR 8.842 (Vorjahr: TEUR 7.739).

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

Im Geschäftsjahr wurde ein **Umsatz** von TEUR 288.406 erreicht, der damit leicht unter dem Planwert von TEUR 290.484 lag. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen aus Nebenkosten (TEUR 3.440 unter Plan).

Die **Bestandsveränderungen** betrugen TEUR 4.436 gegenüber dem geplanten Wert von TEUR 4.602.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** waren mit TEUR 5.476 geplant und erreichten einen Wert von TEUR 6.625. Wesentliche Ursache dafür waren nicht geplante Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 994 und über Plan liegenden anderen übrige Erträge in Höhe von TEUR 434. Gegenläufig lagen die Erträge aus den Zuschüssen und Investitionszulagen TEUR 365 unter Plan.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erreichten einen Wert von TEUR 121.037 und lagen damit um 1% unter dem Planwert von TEUR 122.092. Wesentlicher Bestandteil waren die Nebenkosten (TEUR 3.909 unter Plan), die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 4.658 über Plan) sowie die übrigen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeiten (TEUR 1.888 unter Plan).

Der **Personalaufwand** war mit TEUR 56.279 geplant und wurde mit TEUR 56.771 um 1% überschritten, im Wesentlichen wegen um TEUR 1.100 geringeren Löhnen und Gehältern sowie einer gegenläufigen Abweichung bei der Anpassung der Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.943.

Das negative **Finanzergebnis** von TEUR -2.438 stellte sich gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -13.557 um 82% besser dar. Hauptbestandteile der Abweichung waren die Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften mit einem gebuchten Wert von TEUR 22.970 und einem geplanten Wert von TEUR 15.452, die somit höher lagen als geplant. Des Weiteren trugen niedrigere geplante Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit einem ge-

buchten Wert von TEUR 26.903 und einem geplanten Wert von TEUR 28.701 zu der Abweichung bei. Im Wesentlichen ergab sich dies durch eine gegenüber der Planung verbesserte Liquiditätslage und weitere Optimierungen im Darlehensbereich.

Die Zinsdeckung verbesserte sich auf 16,51%, geplant waren 18,11%. Wesentliche Ursache hierfür waren die unter Plan liegenden Zinsaufwendungen und höhere Umsatzerlöse aus der Vermietung.

5.3.3 Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** stieg um 3% auf TEUR 2.598.180 (Vorjahr: TEUR 2.514.999).

Der Wert des **Anlagevermögens** stieg um 3% auf TEUR 2.447.854 (Vorjahr: TEUR 2.377.852). Den Zugängen in Höhe von TEUR 126.345 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 53.355 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 2.989 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 2.2, Geschäftsverlauf).

Das **Umlaufvermögen** stieg um 10% auf TEUR 148.395 (Vorjahr: TEUR 135.449). Die wesentlichen Positionen waren hier die auf TEUR 78.422 gestiegenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen (Vorjahr: TEUR 48.438). Gegenläufig sanken die flüssigen Mittel mit TEUR 2.418 um 89% gegenüber (Vorjahr: TEUR 21.857).

Das **Eigenkapital** stieg um 4% auf TEUR 698.366 (Vorjahr: TEUR 671.987). Dieser Anstieg resultierte aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote stieg auf 26,88% (Vorjahr: 26,72%), geplant waren 25,12%. Zum Bestand der eigenen Aktien wird auf Kaptiel 2.7, Eigene Anteile/Treuhandaktien, des GAG-Anhangs zum Jahresabschluss verwiesen.

Die **Rückstellungen** sanken auf TEUR 60.214 (Vorjahr: TEUR 84.029). Die Veränderung erfolgte im Wesentlichen durch den Rückgang der Steuerrückstellungen um TEUR 22.559.

Die **Verbindlichkeiten** stiegen um 4% auf TEUR 1.743.782 (Vorjahr: TEUR 1.669.464).

Hauptbestandteil waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie stiegen auf TEUR 1.551.152 (Vorjahr: TEUR 1.531.832). Im Geschäftsjahr betrugen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 80.684, davon waren TEUR 37.473 außerplanmäßige Tilgungen, die unter anderem vorzeitige Rückzahlungen (TEUR 14.018) und Umfinanzierungen (TEUR 12.414) sowie Tilgungsnachlässe (TEUR 10.795) enthielten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken um 7% auf TEUR 16.515 (Vorjahr: TEUR 17.815).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen auf TEUR 99.779 (Vorjahr: TEUR 57.516). Der Anstieg resultierte aus kurzfristigen Mittelanlagen von Konzerngesellschaften im Rahmen des Konzern-Cash-Pooling.

Die **passive Rechnungsabgrenzung** stieg um 11% auf TEUR 72.813 (Vorjahr: TEUR 65.843). Dies resultierte 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 Fördermiete gewährt, als passiver Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt und über den Zeitraum der Mietpreisbindung erfolgswirksam vereinnahmt.

5.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2024	2023	2022	2021
EBITDA	TEUR	98.786	97.011	103.471	99.402
Jahresüberschuss	TEUR	34.455	32.818	18.420	37.399
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	24.517	24.199	23.757	23.772

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 den Nachtragsbericht, Kapitel 5.11 des Anhangs, verwiesen.

Für 2025 sind für die GAG ein **Jahresüberschuss** von TEUR 30.164 und ein **EBITDA** von TEUR 103.155 geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von TEUR 300.397 und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 125.072 sowie einem Personalaufwand von TEUR 57.025. Die Abschreibungen sind mit TEUR 54.143 und das Finanzergebnis ist mit TEUR -11.977 geplant.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 166.438. 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 28.891 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon TEUR 4.334 für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 26.846 sowie gegenläufig die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften im Saldo von TEUR 19.430.

Für Neubau sind Investitionen in Höhe von TEUR 107.455 und für Großmodernisierung von TEUR 12.976 geplant. Die geplanten Fertigstellungen belaufen sich auf 299 neue Wohnungen. Im Bereich der Modernisierung sind für 2025 keine Fertigstellungen geplant. Auch Verkäufe von Wohnungen aus dem Anlagevermögen sind nicht vorgesehen. Der **Wohnungsbestand** ist für Ende 2025 mit 24.784 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 GAG Immobilien AG hat das gleiche Risiko- und Chancenprofil wie der Konzern insgesamt und ist in das bestehende System des GAG Konzerns integriert.

Aus dem Anteil der in Kapitel 4 beschriebenen und bewerteten Risiken und Chancen des Konzerns, von denen die GAG Immobilien AG betroffen ist oder sein könnte, lässt sich über den für das RCM relevanten Zeithorizont keine Bestandsgefährdung feststellen.

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/.

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

5.8 **Schlussklärung 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 Schlussklärung:

„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 18. März 2025

Der Vorstand

Anne Keilholz

Kathrin Möller

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

	2024	2023
	EUR	TEUR
Umsatzerlöse		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	230.679.904,29	216.019
aus Verkauf von Grundstücken	8.000,00	0
aus Betreuungstätigkeit	33.142.813,74	33.369
aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.575.111,97	22.447
	288.405.830,00	271.834
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.436.232,41	6.648
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	189
Sonstige betriebliche Erträge	6.624.666,30	8.941
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-120.885.584,74	-116.262
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-64.719,11	-373
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-86.970,36	-202
	-121.037.274,21	-116.837
Rohergebnis	178.429.454,50	170.775
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-44.085.497,39	-40.413
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 4.977.852,02 (Vorjahr: TEUR 3.875)	-12.685.324,20	-11.181
	-56.770.821,59	-51.594
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-53.354.895,51	-53.701
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB EUR 567.522,00 (Vorjahr: TEUR 568)	-22.872.449,31	-22.170
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	22.970.144,85	21.027
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.074.516,89 (Vorjahr: TEUR 1.123)	1.076.610,69	1.126
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.373.568,81 (Vorjahr: TEUR 1.043)	2.849.127,69	1.143
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-2.430.788,31	-656
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-26.902.643,33	-25.425
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.842.384,65	-7.739
Ergebnis nach Steuern	34.151.355,03	32.786
Sonstige Steuern	303.855,76	33
Jahresüberschuss	34.455.210,79	32.818
Gewinnvortrag	761.276,53	516
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-17.000.000,00	-15.000
Bilanzgewinn	18.216.487,32	18.334

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	431.252,79	648
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.817.392.538,62	1.725.847
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	137.992.969,40	143.204
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.393.722,41	6.598
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.203,78	4
Technische Anlagen und Maschinen	322.901,00	351
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.480.053,00	2.753
Anlagen im Bau	143.074.233,55	156.930
Bauvorbereitungskosten	20.003.520,66	28.856
	2.123.664.142,42	2.064.543
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	262.285.309,52	248.285
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	61.395.562,19	64.288
Wertpapiere des Anlagevermögens	29.082,30	29
Sonstige Ausleihungen	48.277,87	60
	323.758.231,88	312.661
	2.447.853.627,09	2.377.852
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	108
Unfertige Leistungen	63.692.847,90	59.245
Andere Vorräte	1.347.506,18	0
	65.040.354,08	59.353
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	1.412.416,34	1.549
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.832,60	78
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.611,29	6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.334,08	248
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	78.421.597,14	48.438
Sonstige Vermögensgegenstände	1.072.437,05	3.921
	80.936.228,50	54.239
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.418.180,04	21.857
	148.394.762,62	135.449
Rechnungsabgrenzungsposten	1.931.598,39	1.697
Bilanzsumme	2.598.179.988,10	2.514.999
Treuhandvermögen	24.052.633,00	22.617

Passiva	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
Eigenkapital		
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	16.434.779,00	16.435
./i. Eigene Anteile	-288.391,00	-288
	16.146.388,00	16.146
Kapitalrücklage	154.313.902,72	154.314
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	485.903.487,65	459.407
	509.688.785,97	483.193
Bilanzgewinn	18.216.487,32	18.334
	698.365.564,01	671.987
Sonderposten mit Rücklageanteil	23.005.815,00	23.674
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	43.839.340,00	43.524
Steuerrückstellungen	2.612.319,19	25.172
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.725.119,50	2.728
Sonstige Rückstellungen	11.036.830,52	12.606
	60.213.609,21	84.029
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.095.238.499,63	1.090.111
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	455.913.744,46	441.721
Erhaltene Anzahlungen	74.773.678,91	60.451
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.207.959,08	1.267
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.515.224,70	17.815
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.778.665,33	57.516
Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern EUR 128.966,89 (Vorjahr: TEUR 0)	354.125,65	582
	1.743.781.897,76	1.669.464
Rechnungsabgrenzungsposten	72.813.102,12	65.843
Bilanzsumme	2.598.179.988,10	2.514.999
Treuhandverbindlichkeiten	24.052.633,00	22.617

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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), des Aktiengesetzes (AktG) sowie der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang einschließlich Anlagen-spiegel, Rücklagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Ge-samtkostenverfahren aufgestellt.

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 Voraus-setzungen hierfür erfüllt sind.

2.2 Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, das Sachanlagevermögen und die Finanzan-lagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Bei den Herstellungskosten werden, sofern sie anfallen, berücksichtigt: Materialkosten, Fertigungskosten, Sonderkosten der Fertigung sowie angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten. Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermö-gensgegenstandes verwendet wird, werden in Ausübung des Wahlrechts nach § 255 Abs. 3 HGB nicht aktiviert. 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% abgeschrie-ben. Bei Objekten, die bis einschließlich 1996 fertig gestellt wurden, wurden auch degressive Abschreibungen vorgenommen. Den Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Jahre
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3–5
Wohnbauten	10–50
Geschäfts- und andere Bauten	10–50
Technische Anlagen und Maschinen	6–20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1–23

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 Zeit-wert eines Objekts mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 40 Jahren voraussichtlich innerhalb eines Zeit-

raums von fünf Jahren und eines Objekts mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 40 Jahren voraussicht-lich innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren den Buchwert nicht übersteigt. Bei einer dauerhaften Wertmin-derung erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

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 niedri-gere 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 genom-men.

Die in den unfertigen Leistungen enthaltenen, noch mit den Mietern abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten werden ohne den Zuschlag für das Umlageausfallwagnis ausgewiesen. Diese werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um einen Bewertungsabschlag für Leerstand, angesetzt.

Die anderen Vorräte betreffen zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertete, entgeltlich erworbene Biogas-Zertifikate.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken sind durch entsprechende Bewertungsabschläge berücksichtigt wor-den. 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 Rech-nungsabgrenzungsposten erfolgen die Auflösungen auf Geldbeschaffungskosten bei öffentlichen Mitteln kon-zerneinheitlich auf Basis der Zinsfestschreibungsdauer.

2.5 Latente Steuern

Für die Bildung latenter Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwen-dung. Grundsätzlich bestehen eine Verpflichtung zur Passivierung latenter Steuern und ein Wahlrecht zur Ak-tivierung latenter Steuerüberhänge nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern. Vom Wahlrecht zur Akti-vidierung latenter Steuerüberhänge wird auf Ebene der Organträgerin kein Gebrauch gemacht.

2.6 Treuhandvermögen

Das vermerkte Treuhandvermögen umfasst Mietkautionen. Diese sind auf Treuhandsammelkonten bei Kredit-instituten 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. Diese Aktien werden im Sprachgebrauch der Gesellschaft auch als „Treuhandaktien“ 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 Treuhandaktien vollzieht sich wie folgt:

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988:

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

Abwicklung seit dem 1. Januar 1989:

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

2.8 Sonderposten mit Rücklageanteil

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

	01.01.2024 TEUR	Auflösungen TEUR	31.12.2024 TEUR
Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 281 HGB a.F.	23.674	669	23.005

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 HGB werden für ungewisse Verbindlichkeiten und für 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. Sonstige 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.

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

	31.12.2024 %	31.12.2023 %
Rechnungszins, 10-Jahres-Durchschnitt	1,90	1,82
Rechnungszins, 7-Jahres-Durchschnitt	1,96	1,74
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 2024 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 -339 (Vorjahr: TEUR 467).

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 erfolgte linear über 15 Jahre, also bis zum 31. Dezember 2024. Dies führte zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 568. Die Zuführung wurde jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierenden Zuführungsbeträge wurden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst.

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 Leistungen 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.

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.

2.12 Treuhandverbindlichkeiten

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

3 Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2024 wird im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten 31.12.2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.966.079,58	20.767,79	0,00	0,00	7.986.847,37
	7.966.079,58	20.767,79	0,00	0,00	7.986.847,37
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.498.276.799,95	42.195.271,20	431.133,11	97.071.473,98	2.637.112.412,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	176.638.946,85	1.280.514,25	0,00	-2.267.367,69	175.652.093,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.603.290,98	32.983,82	0,00	-4.236.920,51	2.399.354,29
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	11.267.107,36	896.492,69	0,00	0,00	12.163.600,05
Anlagen im Bau	157.458.446,76	62.030.735,70	0,00	-75.826.771,02	143.662.411,44
Bauvorbereitungskosten	29.884.289,48	5.888.071,09	0,00	-14.740.414,76	21.031.945,81
	2.881.095.504,95	112.324.068,75	431.133,11	0,00	2.992.988.440,59
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	257.440.178,49	14.000.000,00	0,00	0,00	271.440.178,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	64.287.532,50	0,00	2.891.970,31	0,00	61.395.562,19
Wertpapiere des Anlagevermögens	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
Sonstige Ausleihungen	59.568,50	0,00	11.290,63	0,00	48.277,87
	321.818.918,26	14.000.000,00	2.903.260,94	0,00	332.915.657,32
Anlagevermögen	3.210.880.502,79	126.344.836,54	3.334.394,05	0,00	3.333.890.945,28

Abschreibungen kumuliert 01.01.2024 EUR	des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR
7.318.506,58	237.088,00	0,00	0,00	7.555.594,58	431.252,79	647.573,00
7.318.506,58	237.088,00	0,00	0,00	7.555.594,58	431.252,79	647.573,00
772.429.794,46	47.625.021,88	345.630,26	10.687,32	819.719.873,40	1.817.392.538,62	1.725.847.005,49
33.435.202,42	4.294.802,94	0,00	-70.881,35	37.659.124,01	137.992.969,40	143.203.744,43
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	2.393.722,41	6.597.659,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.203,78	4.203,78
611.313,79	28.205,00	0,00	0,00	639.518,79	322.901,00	351.106,00
8.513.769,36	1.169.777,69	0,00	0,00	9.683.547,05	2.480.053,00	2.753.338,00
527.983,86	0,00	0,00	60.194,03	588.177,89	143.074.233,55	156.930.462,90
1.028.425,15	0,00	0,00	0,00	1.028.425,15	20.003.520,66	28.855.864,33
816.552.120,92	53.117.807,51	345.630,26	0,00	869.324.298,17	2.123.664.142,42	2.064.543.384,03
9.154.868,97	0,00	0,00	0,00	9.154.868,97	262.285.309,52	248.285.309,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.395.562,19	64.287.532,50
2.556,47	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	48.277,87	59.568,50
9.157.425,44	0,00	0,00	0,00	9.157.425,44	323.758.231,88	312.661.492,82
833.028.052,94	53.354.895,51	345.630,26	0,00	886.037.318,19	2.447.853.627,09	2.377.852.449,85

3.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden TEUR 63.537 (Vorjahr: TEUR 59.141) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Die Position „Andere Vorräte“ betrifft noch nicht verbrauchte Biome-
than-Zertifikate in Höhe von TEUR 1.348 (Vorjahr: TEUR 0).

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:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.061.452,29	18.011
Sonstige Vermögensgegenstände	58.360.144,85	30.427
	78.421.597,14	48.438

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 1.200 (Vorjahr: TEUR 1.277) als Unterschiedsbetrag enthalten.

3.5 Eigenkapital

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

	31.12.2024 Anzahl Stückaktien	31.12.2023 Anzahl Stückaktien
Stammaktien (Aktien Buchstabe B)	9.360.000	9.360.000
Vorzugsaktien (Aktien Buchstabe A)	7.074.779	7.074.779
Gezeichnete Aktien	16.434.779	16.434.779
Eigene Anteile (Aktien Buchstabe A)	-288.391	-288.391
Ausgegebene Aktien	16.146.388	16.146.388
	EUR	EUR
Stammaktien (Aktien Buchstabe B)	9.360.000,00	9.360.000,00
Vorzugsaktien (Aktien Buchstabe A)	7.074.779,00	7.074.779,00
Gezeichnetes Kapital	16.434.779,00	16.434.779,00
Eigene Anteile (Aktien Buchstabe A)	-288.391,00	-288.391,00
Ausgegebenes Kapital	16.146.388,00	16.146.388,00

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.

Im Geschäftsjahr sind auf Grund des Ausscheidens von Mietern 8.008 Stückaktien (= 0,05% des Grundkapitals) frei geworden. Der rechnerische Anteil der frei gewordenen Aktien am gezeichneten Kapital beträgt EUR 8.008,00.

Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 137.883 Aktien (= 0,84% des Grundkapitals). Davon sind 115.233 Aktien noch kautionsgebunden.

Die GAG verfügt zum Bilanzstichtag über 288.391 eigene Aktien (= 1,75% des Grundkapitals).

Es stehen TEUR 680.576 (Vorjahr: TEUR 653.731) für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Gewinnrücklagen unterliegen in einer Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 467) einer Ausschüttungssperre.

3.6 Rücklagenspiegel

	01.01.2024 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2024 EUR
Kapitalrücklage	154.313.902,72	0,00	0,00	154.313.902,72
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	0,00	0,00	920.325,39
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	0,00	0,00	22.864.972,93
Andere Gewinnrücklagen	459.407.424,60	3.936,95	26.500.000,00	485.903.487,65
	483.192.722,92	3.936,95	26.500.000,00	509.688.785,97
	637.506.625,64	3.936,95	26.500.000,00	664.002.688,69

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 28.06.2024 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	9.500.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2024 (aus Jahresüberschuss laufendes Jahr)	17.000.000,00
	26.500.000,00

3.7 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2024 EUR	Zuführung EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2024 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	34.968.685,00	1.831.970,00	1.454.318,00	0,00	35.346.337,00
Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstände	8.516.748,00	622.802,00	675.936,00	0,00	8.463.614,00
Pensionsrückstellungen für Teilzeitkräfte	38.150,00	4.831,00	0,00	13.592,00	29.389,00
	43.523.583,00	2.459.603,00	2.130.254,00	13.592,00	43.839.340,00

3.8 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Personal	4.316.045,00	3.952
Ausstehende Rechnungen	1.510.450,52	2.735
Rückstellung für drohende Verluste	1.000.000,00	500
Sanierungsverpflichtung Programm „Mieter werden Eigentümer“	801.126,52	835
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	682.945,24	601
Bauträgergeschäft	259.540,66	350
Gesetzliche Verpflichtungen	0,00	210
Andere	2.466.722,58	3.423
	11.036.830,52	12.606

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

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	1.095.238.499,63 (1.090.110.777,35)	56.853.112,31 (68.520.065,87)	1.038.385.387,32 (1.021.590.711,48)	829.581.606,83 (809.506.461,57)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	455.913.744,46 (441.721.200,47)	25.957.356,71 (18.003.386,54)	429.956.387,75 (423.717.813,93)	358.542.996,89 (341.384.036,34)
Erhaltene Anzahlungen	74.773.678,91 (60.451.476,33)	74.773.678,91 (60.451.476,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.207.959,08 (1.267.412,00)	1.207.959,08 (1.267.412,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.515.224,70 (17.815.257,03)	16.515.224,70 (17.815.257,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.778.665,33 (57.516.058,00)	99.778.665,33 (57.516.058,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	354.125,65 (581.877,86)	354.125,65 (581.877,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.743.781.897,76 (1.669.464.059,04)	275.440.122,69 (224.155.533,63)	1.468.341.775,07 (1.445.308.525,41)	1.188.124.603,72 (1.150.890.497,91)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 891.337 (Vorjahr: TEUR 869.361) durch Grundpfandrechte und TEUR 191.402 (Vorjahr: TEUR 200.551) durch Bürgschaften gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 398.664 (Vorjahr: TEUR 382.530) durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	88.400.000,00	56.810
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.947.877,02	50
Sonstige Verbindlichkeiten	2.430.788,31	656
	99.778.665,33	57.516

3.10 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen, in Höhe von TEUR 1.834 (Vorjahr: TEUR 1.498) sowie passivisch abgegrenzte Tilgungsnachlässe der NRW.BANK in Höhe von TEUR 70.505 (Vorjahr: TEUR 64.078) enthalten.

3.11 Latente Steuern

Bei der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2024 temporäre Differenzen, die eine Aktivierung latenter Steuern grundsätzlich ermöglichen, in folgenden wesentlichen Positionen vorhanden:

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

Temporäre Differenzen, die eine Passivierung latenter Steuern grundsätzlich erfordern, bestehen zum 31. Dezember 2024 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 (Vorjahr: 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 3.843 (Vorjahr: 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 61.766 (Vorjahr: TEUR 64.692) und für zwei noch auszahlende Darlehen über insgesamt TEUR 12.000 (Vorjahr: TEUR 0).

Bei den vorgenannten Gesellschaften handelt es sich um verbundene Unternehmen der GAG Immobilien AG.

Ebenso hat die GAG als Sicherheit für einen Vertrag über die Erbringung von Dienstleistungen bei der Energieversorgung/Strombelieferung zwischen der GAG Servicegesellschaft mbH (verbundenes Unternehmen) und der Energy Market Solutions GmbH eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 2.000 (Vorjahr: TEUR 2.000) 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 Bewirtschaftungstätigkeit werden ausschließlich im Gebiet der Stadt Köln erzielt.

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2024 EUR	2023 TEUR
Erträge aus Versicherungserstattungen	3.035.807,19	4.446
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	997.457,92	1.317
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	668.604,00	669
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	341.792,49	550

Bei den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie den Erträgen aus dem Abgang des Anlagevermögens handelt es sich um periodenfremde Erträge. Zudem sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 113 (Vorjahr: TEUR 84) aus Einzelsachverhalten früherer Jahre enthalten.

4.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 4.128) außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB enthalten.

4.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 EUR	2023 TEUR
Andere fremde Dienstleistungen	9.954.097,16	9.173
Aufwand Verwaltung, Vertrieb, Versicherung	5.558.255,51	4.979
Verluste aus Abgang Aktiva, Abbruch und Wertberichtigung	1.977.999,63	2.479
Aufwand Miete/Leasing	925.819,63	938
Aufwand nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB	567.522,00	568
Aufwand Energie und Wasser	537.974,88	1.398
Aufwand für Instandhaltung	416.152,36	341
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	2.934.628,14	2.295
	22.872.449,31	22.170

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 140 (Vorjahr: TEUR 58). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Aufwendungen für Verwaltungskosten.

4.5 Erträge aus der Gewinnabführung

Die Erträge entfallen auf die Gewinnabführung der

	2024 EUR	2023 TEUR
Grund und Boden GmbH, Köln	16.135.491,72	12.866
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	3.694.108,22	3.157
GAG Servicegesellschaft mbH, Köln	3.140.544,91	5.003
	22.970.144,85	21.026

4.6 Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen entfallen aus der Verlustübernahme der

	2024 EUR	2023 TEUR
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	2.430.788,31	656
	2.430.788,31	656

4.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 803 (Vorjahr: TEUR 810) enthalten.

4.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand betrifft im Wesentlichen mit TEUR 5.271 Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. TEUR 3.848 Gewerbesteuer an Vorauszahlungen und Rückstellungen für das laufende Geschäftsjahr.

5 Sonstige Angaben

5.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Die GAG hat am Kapitalmarkt 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 2024 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen auf TEUR 112.350. Weiterhin wurden Förderdarlehen in Höhe von TEUR 49.685 vereinbart, die erst nach dem Bilanzstichtag ausgezahlt werden und somit bilanziell noch nicht erfasst sind.

5.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen insgesamt in Höhe von TEUR 105.509 (Vorjahr: TEUR 127.877).

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach dem Bilanzstichtag bis zur Fertigstellung der Neubauten bzw. Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 100.815 (Vorjahr: TEUR 121.431). 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 1.690 (Vorjahr: TEUR 2.830) 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 2029 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.314. Aus den Mietverträgen für Verwaltungsgebäude bestehen bis einschließlich 2029 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.398.

Im Berichtsjahr ergeben sich sonstige finanzielle Verpflichtungen aus dem Erwerb von Biomethan-Zertifikaten in Höhe von TEUR 292.

5.3 Bewertungseinheiten

Insbesondere im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bauaktivitäten sind Darlehen (Grundgeschäft) mit einem Nennbetrag in Höhe von TEUR 92.949 mit variablem Zinssatz und Laufzeiten teils bis September 2056 abgeschlossen worden. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurden Swap-Verträge (Sicherungsgeschäft) mit anfänglichen Bezugsbeträgen von TEUR 92.949 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 12.414. Die Bewertungen erfolgten anhand der OIS-Discounting-Methode durch die Sparkasse KölnBonn bzw. auf Basis eines Discounted-Cash-Flow-Modells durch die Kreissparkasse Köln. Zehn Darlehen werden mit einem durch Tilgung reduzierten Buchwert in Höhe von TEUR 36.126 unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Drei weitere Darlehen über insgesamt TEUR 53.550 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 31.12.2024 TEUR	Jahresergebnis 2024* TEUR
Unmittelbar:			
Grund und Boden GmbH, Köln	62	139.367	16.135
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	100	26.275	3.141
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH, Köln	100	15.072	3.694
GAG Projektentwicklung GmbH, Köln	90	34.331	-2.431
* Vor Gewinnabführung			
Mittelbar:			
	Beteiligungs- quote %	Eigenkapital 31.12.2023 TEUR	Jahresergebnis 2023 TEUR
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH i. L., Köln	25	2.484	-126

5.6 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	2024 Anzahl	2023 Anzahl
Kaufmännische und technische Angestellte	516	507
Gewerbliche Arbeitnehmer	100	99
	616	606

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 111 (Vorjahr: 101) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden im Durchschnitt neun (Vorjahr: zehn) 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 betrugen im Geschäftsjahr TEUR 32.891 (Vorjahr: TEUR 31.865). Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden.

5.8 Angaben zu Organbezügen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	2024 EUR	2023 EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	808.480,83	786.086,77
Gesamtbezüge von Mitgliedern früherer Geschäftsführungsorgane und ihrer Hinterbliebenen	755.885,33	715.309,85
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	109.791,25	96.513,75

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes:

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

	Anne Keilholz	Kathrin Möller	Summe
	Vorstandsmitglied	Vorstandsmitglied	
	EUR	EUR	EUR
Fixes Jahresgehalt	285.905,82	298.817,59	584.723,41
Sonstige Nebenleistungen (geldwerter Vorteil u. a.)	14.335,93	20.428,49	34.764,42
Summe fixe Anteile	300.241,75	319.246,08	619.487,83
Tantieme	104.381,00	112.237,00	216.618,00
Kürzung auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten*	0,00	27.625,00	27.625,00
Gesamtvergütung	404.622,75	403.858,08	808.480,83

* 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 42.625,00.

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.

Für den Aufbau einer Altersversorgung wurden für Kathrin Möller EUR 166.171,99 und für Anne Keilholz EUR 109.974,38 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 676 feste Jahresbezüge und mit TEUR 80 sonstige Bestandteile. Darüber hinaus sind Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 8.796 (Vorjahr: TEUR 8.868) 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:

		2024 EUR	2023 EUR
Mike Homann	Vorsitzender	16.362,50	13.387,50
Sabine Pakulat	1. stellv. Vorsitzende	12.643,75	10.858,75
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	9.875,00	8.500,00
Daniel Bauer-Dahm		5.000,00	5.000,00
Sylke Born		5.000,00	5.000,00
Michael Frenzel	bis zum 28.06.2024	4.760,00	5.950,00
Markus Greitemann		4.250,00	4.500,00
Niklas Kienitz		11.900,00	9.817,50
Harald Knopp		5.250,00	4.500,00
Karina Köbnik		5.250,00	4.750,00
Pascal Pütz	seit dem 28.06.2024	3.000,00	0,00
Andreas Schubring		5.500,00	5.500,00
Christine Seiger		5.500,00	5.000,00
Ira Sommer		5.750,00	5.500,00
Michael Weisenstein		4.750,00	4.500,00
Thomas Welter		5.000,00	3.750,00
		109.791,25	96.513,75

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten satzungsgemäß ein Sitzungsgeld, das die Hauptversammlung am 27.08.2001 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.

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:

	2024 EUR	2023 TEUR
Jahresüberschuss	34.455.210,79	32.818
Gewinnvortrag	761.276,53	516
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-17.000.000,00	-15.000
Bilanzgewinn	18.216.487,32	18.334

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

	2024 EUR	2023 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	9.500
Gewinnvortrag	643.293,32	761
Bilanzgewinn	18.216.487,32	18.334

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	bis zum 28.06.2024
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	
Pascal Pütz Student	seit dem 28.06.2024
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 Stadtparkasse Köln hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihre Stimmrechte an unserer Gesellschaft am 01.10.2004 die Schwelle von 25 Prozent unterschritten haben. Die Höhe ihres Stimmrechtsanteils betrage nunmehr 10 Prozent. Dies entspreche 1.873.040 Stimmen.

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

GAG Immobilien AG

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.

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1. WpHG

GAG Immobilien AG

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.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 18. März 2025

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 5.7 des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird.

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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Gesetzensprechung 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 18. März 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

Dieter Peppekus
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 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 neun Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Vorstand ausführlich und zeitnah über den aktuellen Geschäftsverlauf berichtet hat. Eine der Sitzungen wurde Anfang März 2024 in Form einer Klausurtagung abgehalten, in der der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand über die zukünftige Organisationsstruktur des Unternehmens beraten hat und sich über das soziale Engagement sowie die Marketingarbeit des Unternehmens ausgetauscht wurde. Die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung des Unternehmens waren auch im Jahr 2024 Bestandteil der Berichte des Vorstandes an den Aufsichtsrat. Ausführlich wurde sich außerdem mit den turnusmäßigen Revisions- und Complianceberichten sowie dem Risiko-Chancen-Management auseinandergesetzt. Es sind keine Compliance-Verstöße bekannt. Weiterhin erfolgten regelmäßige Unterrichtungen über den Gang der Geschäfte und über Investitionsentscheidungen bzw. den Erwerb/ die Veräußerung von Grundeigentum. Die Wirtschaftsplanung wurde ausführlich erörtert und beschlossen. Zudem wurde über die Umsetzung des Projektes ConnectIW berichtet, mit dem der Bereich Immobilienmanagement neu strukturiert wurde. Mit der Einführung des Kundenservices wurde ein wichtiger Meilenstein erreicht, um der Mieterschaft einen umfassenden Service bieten zu können. Darüber hinaus wurde stetig über das Thema Nachhaltigkeit informiert und diskutiert. Weiterhin prägten auch im Geschäftsjahr 2024 steigende Kosten und hohe Zinsen das Marktumfeld und stellten das Unternehmen vor anspruchsvolle Aufgaben. Zudem wurden die Suche und Auswahl eines neuen Vorstandsmitglieds erfolgreich durchgeführt. Zustimmungsbefürftige Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. 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 elfmal, der Personalausschuss dreimal und der Bauausschuss 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 2024

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf hat den Jahresabschluss der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2024, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht zum 31. Dezember 2024 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 08. April 2025 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 08. April 2025 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 Schlussklärung des Vorstands und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstandsvertrag mit Frau Kathrin Möller endet zum 30. Juni 2025. Mit Frau Annett Barsch wurde ein neues Vorstandsmitglied gefunden. Ihre Bestellung erfolgte mit Wirkung zum 01. Juni 2025.

In der Hauptversammlung am 28. Juni 2024 wurde Herr Pascal Pütz von der Stadt Köln gem. § 11 Abs. 1 der Satzung der GAG Immobilien AG in Verbindung mit § 101 AktG von der Hauptversammlung in den Aufsichtsrat gewählt und Herr Michael Frenzel abberufen. Anlass für die Neuwahl war ein sog. Tagesordnungsergänzungsverlangen der Stadt Köln vom 28. Mai 2024.

Der Aufsichtsrat dankt den Aktionärinnen und 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 08. April 2025

Mike Homann (Aufsichtsratsvorsitzender)

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Stückaktie		
auf das dividendenberechtigte Grundkapital (Stand 31.01.2025)	EUR	8.073.194,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR	9.500.000,00
Gewinnvortrag	EUR	643.293,32
Bilanzgewinn	EUR	18.216.487,32

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die 288.391 von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen eigenen Aktien (Stand: 31. Januar 2025), 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.