

GAG-Konzern

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022

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

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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	Risikobericht
4.1.1	Leistungswirtschaftliche Risiken
4.1.2	Finanzwirtschaftliche Risiken
4.1.3	Allgemeine interne und externe Risiken
4.2	Chancenbericht
4.3	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	Erklärung zur Unternehmensführung
5.7	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 eine der führenden Unternehmensgruppen auf dem Kölner Wohnungsmarkt. Schwerpunkt der Konzerntätigkeit ist die Bewirtschaftung von 45.357 eigenen und 6.135 fremden Wohnungen. Neben der Vermietung baut und verkauft der GAG-Konzern auch Wohnungen. Mit umfangreichen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprogrammen passt der GAG-Konzern seinen Wohnungsbestand permanent dem aktuellen Standard an, um die erreichte Position auf dem Kölner Wohnungsmarkt weiter zu festigen.

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 Wahrnehmung sozialer Verantwortung für die Mieterinnen und Mieter des GAG-Konzerns 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 Hausmeister sind vor Ort für die Betreuung der Mieterinnen und Mieter und der Immobilienobjekte zuständig. Eine gute Erreichbarkeit und die zentrale Verwaltung der Kundenanliegen sind durch die zentrale telefonische Erstannahme gegeben. Für besondere soziale Belange der Mieterinnen und Mieter engagiert sich die Abteilung Sozialmanagement.

1.2 Konzernstruktur

Zum 31. Dezember 2022 umfasste der GAG-Konzern die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

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

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

- modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (mk)

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

Die GAG, die Grubo, die MGAG und die GPE halten im Wesentlichen den Mietwohnungsbestand des Konzerns. Das in 2022 ausgelaufene Bauträgergeschäft wurde über die GAG abgewickelt. Die in 2003 gegründete GAG SG bietet neben der Immobilienverwaltung insbesondere energiewirtschaftliche Dienstleistungen an.

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

1.3 Steuerungssystem

Die bedeutsamsten Leistungsindikatoren zur Steuerung des GAG-Konzerns sind

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

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

2 Wirtschaftsbericht des Konzerns

2.1 Gesamtwirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei der Beurteilung der Rahmenbedingungen wird auf statistisches Material zurückgegriffen, das nur für das Jahr 2021 vollständig vorliegt. Für das Jahr 2022 werden vorläufige Prognosen verwendet. Relevant für die Beurteilung ist nur der deutsche Markt.

Gesamtwirtschaftlich betrachtet hatte sich die deutsche Wirtschaft in 2021 nach den Auswirkungen der Corona-Pandemie wieder erholt. Die Wirtschaftsleistung erhöhte sich in fast allen Wirtschaftsbereichen.¹ Allerdings hat sich der Ausblick für die Gesamtwirtschaft nach ersten Prognosen für 2022 deutlich verschlechtert. Hauptursache hierfür sind der Überfall Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 und die daraus resultierenden enormen Preisanstiege bei Gas und Strom.² Für 2023 wird ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,4% erwartet.³

Die Entwicklung der Inflationsrate in Deutschland hat im September 2022 mit 10% ihren höchsten Stand seit 1951 erreicht. Insbesondere die Preissteigerung der Energieträger hat die Inflation angetrieben.⁴ Die Gas- und Strompreise werden maßgeblich den weiteren Verlauf der Inflationsrate beeinflussen.⁵ Vor diesem Hintergrund wird mit einer Rezession über den Winter gerechnet.⁶

Neben den Preisen für Energie haben sich in 2022 auch die Baupreise massiv erhöht. Zusätzlich ergaben sich sowohl durch die Corona-Pandemie als auch den Ukraine-Krieg vielfach Liefer Schwierigkeiten. Der Baupreisindex verzeichnete in 2022 den höchsten Anstieg seit 1970. Während die allgemeine Preissteigerung vom Q2 2021 zum Q2 2022 +7,9% betrug, lag der Wert für die Baupreise bei +17,6% und für einzelne Baustoffe bei über 90%.⁷

¹ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 (Seite 19)

² Monatsbericht des BMF: Aktuelle Wirtschafts- und Finanzlage September 2022 (Seite 1)

³ BMWK – Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2022 (Seite 2)

⁴ BMWK – Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2022 (Seite 4)

⁵ Monatsbericht des BMF: Aktuelle Wirtschafts- und Finanzlage September 2022 (Seite 7)

⁶ BMWK – Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2022 (Seite 2)

⁷ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 (Seite 11 ff)

Um die Inflation zu bekämpfen, hat die Europäische Zentralbank im Juli 2022 die Zinswende eingeleitet und die Zinssätze deutlich angehoben. Bis Anfang September 2022 sind die Zinsen für langfristige Wohnungsbaukredite vom historischen Tiefstand der Vorjahre (rund 1%) auf über 3% gestiegen. Angesichts der nach wie vor hohen Inflation sind weitere Zinserhöhungen zu erwarten.⁸ Das Wirtschaftsklima ist seit März 2022 so stark gesunken wie zuletzt während der Finanzkrise im Jahr 2008.

Trotz dieser negativen Aussichten ist die Lage auf dem Arbeitsmarkt noch stabil. Aufgrund des derzeitigen Fachkräftemangels sind Unternehmen trotz drohender Rezession bestrebt, ihre Mitarbeitenden zu halten und weitere Fachkräfte einzustellen.⁹ Ein Anstieg der Arbeitslosenzahl in den ersten Quartalen 2022 ist im Wesentlichen auf die Fluchtmigration aus der Ukraine zurückzuführen.¹⁰

Insgesamt wird mit einem konjunkturellen Abschwung in der deutschen Gesamtwirtschaft gerechnet. Der Rückgang der privaten Konsumausgaben trägt maßgeblich dazu bei.¹¹

2.1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Im Jahr 2021 lag die Zahl der bundesweiten Fertigstellungen bei rund 293.000 Wohnungen. Dies ist ein Rückgang von 4,2% im Vergleich zu 2020 (rund 306.000). Mit 143.903 in 2021 fertiggestellten Mietwohnungen machen diese nahezu die Hälfte der neu gebauten Wohnungen aus.¹² Die Prognosen für 2022 zeichnen ebenfalls einen negativen Trend ab. Aufgrund der derzeitigen Kostenentwicklungen stellen Wohnungsunternehmen ihre Neubauten oder Modernisierungsprojekte zurück.¹³

Die Bestandsmieten stiegen 2021 im Bundesgebiet um 1,3%. Die prozentuale Mietsteigerung ist damit im Vergleich zum Vorjahr (1,4%) nahezu unverändert geblieben. Die Wieder- und Neuvertragsmieten sind deutschlandweit im Mittel um 3,5% auf durchschnittlich EUR 9,29 je m² gestiegen. Damit verringerte sich der Anstieg der Mietentwicklung im Vergleich zu den Vorjahren.¹⁴

Im Baugewerbe wird mit einem deutlichen Abschwung im Vergleich zu den Vorjahren gerechnet. Die Kombination aus Zins- und Baukostensteigerung macht preisgünstigen Wohnungsbau fast unmöglich.¹⁵ Dies führt zu Auftragsstornierungen und rückläufigen Neuaufträgen.¹⁶

Der Wohnungsmarkt in den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen bleibt angespannt. Deutschland verzeichnet weiterhin einen Einwohnerzuwachs, der primär auf Außenwanderung aus dem europäischen Ausland zurückzuführen ist.¹⁷ Durch die stetig steigenden Studierendenzahlen verschärft sich die Situation vor allem in den Universitätsstädten weiter.¹⁸

Langfristig betrachtet sind die Energieträger die größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Seit 2000 sind die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 190% gestiegen.¹⁹

2.1.3 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Köln

Kölns Einwohnerzahl ist in 2021 erneut zurückgegangen. Die Bevölkerungszahl sank um 8.739 auf 1.079.301 Personen. Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen lag im Jahr 2021 bei 564 Personen. Die Zahl der Zuwanderung nach Köln ist in 2021 mit 47.205 weiter rückläufig (2020: 48.139). Durch Berücksichtigung der Fortzüge, welche mit 56.797 im Vergleich zu 2020 (52.423) wieder deutlich gestiegen sind, ergibt sich für 2021 weiterhin

⁸ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 (Seite 15)

⁹ BMWK – Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2022 (Seite 2)

¹⁰ BMWK – Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2022 (Seite 4)

¹¹ Ifo Konjunkturprognose Herbst 2022 (Seite 2)

¹² GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 (Seite 7)

¹³ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 (Seite 14)

¹⁴ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 (Seite 9)

¹⁵ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 (Seite 15)

¹⁶ Ifo Konjunkturprognose Herbst 2022 (Seite 2)

¹⁷ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 (Seite 31)

¹⁸ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 (Seite 35)

¹⁹ GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 (Seite 9)

GAG-Konzern

eine negative Entwicklung.²⁰ In 2022 ist die Bevölkerung der Stadt Köln nach vorläufigen Zahlen bis September wieder um 1,0% auf 1.089.879 angestiegen. Diese Zahlen zeigen einen leichten Anstieg der Zuzüge auf 49.884 und einen starken Rückgang der Fortzüge auf 39.091.²¹

Mit 2.520 Wohnungen lag die Zahl der Fertigstellungen in 2021 über dem Vorjahresniveau (2020: 2.013 Wohnungen). 9.433 Wohnungen waren genehmigt. Die Anzahl der in 2021 neu erteilten Baugenehmigungen ist mit 3.330 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken (2020: 3.659 Wohnungen).²²

Der geförderte Mietwohnungsbestand ist in 2021 um 465 auf 37.916 Wohnungen gesunken (2020: 38.381). Der Anteil am gesamten Kölner Wohnungsbestand ist mit 6,7% im Vergleich zum Vorjahr minimal gesunken (2020: 6,8%).²³

In Köln stieg die durchschnittliche Kaltmiete ohne Nebenkosten für Neubauwohnungen in 2022 um 2,6% auf EUR 15,80 je m².²⁴ Im Bereich der Bestandswohnungen ergab sich für 2022 ein Anstieg um 7,4% auf EUR 13,10 je m².²⁵

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau stiegen in 2021 wieder um rund 15%.²⁶ Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im gleichen Zeitraum um 17% gestiegen.²⁷ Bei der Betrachtung des Zeitraums von 2016 bis 2021 konnte eine Steigerung des mittleren Kaufpreises für Eigentumswohnungen von insgesamt 49% festgestellt werden.²⁸

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

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Allgemeine Entwicklung des Geschäftsverlaufs

Das Geschäftsjahr 2022 war für den GAG-Konzern insgesamt ein erfolgreiches Jahr. Der Immobilienbestand stieg auf 45.357 Wohnungen leicht an. Das größte Geschäftsfeld, die Immobilienbewirtschaftung, zeigte sich weiterhin stabil trotz der besonderen Rahmenbedingungen und gegenüber dem Vorjahr konnten die Mieterlöse weiter gesteigert werden. Ebenfalls gesteigert wurden die Erträge aus Immobilienverkäufen. Das EBITDA übertraf das Vorjahr um 4% trotz der Bildung einer Drohverlustrückstellung für die GAG SG, weil die gestiegenen Gaspreise in 2023 nicht vollständig in den Wärmepreisen weitergegeben werden können. Anlässlich einer erwarteten Gewerbesteuernachzahlung wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet. Das Vorjahresergebnis nach Steuern konnte im Wesentlichen auf Grund des hohen Steueraufwandes nicht erreicht werden.

Die Zinsdeckung lag bei 12,72% (Vorjahr: 12,91%) und verbessert sich damit im Jahresvergleich, vor allem durch die gestiegenen Mieterlöse. Die Eigenkapitalquote sank auf Grund der im Verhältnis zum Jahresüberschuss hohen Investitionen auf 24,95% (Vorjahr: 25,67%).

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lag zum Jahresende bei 633 (Vorjahr: 615). Der Anstieg resultierte aus der Besetzung neuer Stellen, die insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau der Geschäftsfelder der GAG SG und der Verfolgung der Unternehmensstrategie geplant worden waren.

²⁰ Kölner Statistische Nachrichten Bevölkerung 2021 (Seite 1/2)

²¹ Kölner Monatszahlen (Bevölkerungsentwicklung in Köln) Stand: September 2022

²² Kölner Statistische Nachrichten Auswertung der Bautätigkeitsstatistik 2021 (Seite 1)

²³ Kölner Statistische Nachrichten Auswertung der Bautätigkeitsstatistik 2021 (Seite 5)

²⁴ Kampmeyer Immobilienmarktbericht Köln 2022 (Seite 44)

²⁵ Kampmeyer Immobilienmarktbericht Köln 2022 (Seite 44)

²⁶ Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Köln (Seite 37)

²⁷ Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Köln (Seite 103)

²⁸ Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Köln (Seite 103)

GAG-Konzern

2.2.2 Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung, das umsatzstärkste Segment des GAG-Konzerns, verwaltete zum 31. Dezember 2022 folgenden Immobilienbestand:

	2022	2021
Anzahl Wohnungen	51.492	51.418
konzerneigener Bestand	45.357	45.348
fremdverwalteter Bestand	6.135	6.070
Wohnfläche	3.417 T m²	3.418 T m²
konzerneigener Bestand	3.006 T m ²	2.998 T m ²
fremdverwalteter Bestand	411 T m ²	420 T m ²
Gewerbefläche	176 T m²	181 T m²
konzerneigener Bestand	151 T m ²	156 T m ²
fremdverwalteter Bestand	25 T m ²	25 T m ²

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

Geplant wurde ein konzerneigener Bestand von 45.359 Wohnungen.

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

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei TEUR 274.456 (Vorjahr: TEUR 268.077). 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, Anhebung der geförderten Mieten sowie Fluktuation. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete waren die Entmietung von Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen. Geplant waren TEUR 273.300.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg um 1,93% und betrug EUR 7,26 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 7,12 je m²).

Von der Sollmiete sind Mietausfälle von TEUR 11.926 (Vorjahr: TEUR 12.126) abzusetzen, die sich wie folgt aufgliedern:

	2022 (TEUR)	Quote	2021 (TEUR)	Quote	Veränderung Δ %
Sollmieten	274.456	100%	268.077	100%	2,38%
Erlösschmälerungen	-11.926	4,35%	-12.126	4,52%	-1,65%
Erlösschmälerungen Leerstand (ohne Umlagen)	-8.633	3,15%	-9.071	3,38%	-4,83%
Erlösschmälerungen Mietnachlass	-3.292	1,20%	-3.055	1,14%	7,77%
Umsatzerlöse aus Vermietung	262.530		255.951		2,57%

Geplant waren TEUR 259.964 Umsatzerlöse aus Vermietung.

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

GAG-Konzern

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

Wohnungsleerstand	2022		2021		Veränderung Δ %
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote	
wegen Baumaßnahmen	1.202	2,65%	1.240	2,73%	-3,06%
wegen Verkauf	1	0,00%	2	0,00%	-50,00%
nachfragebedingt	161	0,35%	198	0,44%	-18,69%
aus sonstigen Gründen	237	0,52%	203	0,45%	16,75%
	1.601	3,53%	1.643	3,62%	-2,56%

Von den 161 nachfragebedingten Wohnungsleerständen (Vorjahr: 198), die im wesentlichen fluktuationsbedingt waren, konnten im Geschäftsjahr für 58 Wohnungen (Vorjahr: 103 Wohnungen) bereits Mietverträge abgeschlossen werden, so dass am Ende des Geschäftsjahres effektiv 103 Wohnungen (Vorjahr: 95 Wohnungen) mit einer Quote von 0,23% (Vorjahr: 0,21%) für die Vermietung zur Verfügung standen.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 4.386 m² (Vorjahr: 9.119 m²) leer (Leerstandsquote: 2,91%, Vorjahr: 5,85%), davon standen 699 m² (Vorjahr: 4.063 m²) vermietungsfähig leer (Leerstandsquote: 0,46%, Vorjahr: 2,61%). Weitere 1.605 m² (Vorjahr: 2.640 m²) standen wegen Baumaßnahmen leer. Weitere 2.083 m² standen aus sonstigen Gründen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2022 betrug 5,53% (Vorjahr: 5,70%).

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

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr im Rahmen der Instandhaltung, ohne Großmodernisierungsmaßnahmen, TEUR 62.482 aufgewandt. Dies entsprach einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 19,82 je m² Wohn-/Nutzfläche. Die Planung sah Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 66.837 vor. Auf Grund des steigend geplanten Umfangs der Großmodernisierungsmaßnahmen mit Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung konnte der sonstige Instandhaltungsaufwand reduziert werden.

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen:

	2022 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR	2019 TEUR
Instandhaltungsaufwand ohne Großmodernisierung	62.482	58.398	53.219	51.935
Großmodernisierungsaufwand	5.997	5.609	5.540	6.136
Investitionen (ohne Finanzanlagen)	197.179	177.553	156.031	152.044
	265.659	241.560	214.790	210.115

Die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden 635 Wohnungen und 245 m² Gewerbefläche fertig gestellt. Weitere 691 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 2.342 m² befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres in der Modernisierungsdurchführung. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierung betrug im Geschäftsjahr TEUR 43.104 (Vorjahr: TEUR 40.500) und der Aufwand aus Großmodernisierung betrug TEUR 5.997 (Vorjahr: TEUR 5.609). Geplant waren 530 Wohnungsfertigstellungen, Investitionen von TEUR 74.540 und ein Großmodernisierungsaufwand von TEUR 11.240. Die Planunterschreitungen der Investitionen und Aufwendungen resultierten hauptsächlich aus dem späteren Baubeginn von 491 Wohnungen.

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.

GAG-Konzern

Übersicht Fertigstellungen Wohnungen:

	2022	2021	2020	2019
Modernisierung	635	114	271	229
Neubau	371	698	580	575

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

Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden im Geschäftsjahr 371 Wohnungen fertig gestellt. Weitere 1.065 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 8.416 m² befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres im Bau. Es wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 142.973 (Vorjahr: TEUR 121.931) getätigt. Die Planung sah 590 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von TEUR 181.676 vor. Die Abweichung des Investitionsvolumens ergab sich hauptsächlich auf Grund von nicht realisierten Grundstücksankäufen. Es werden 219 für 2022 geplante Wohnungen erst in den Folgejahren fertiggestellt. Teilweise werden die Bauvorhaben auf Grundstücken des GAG-Konzerns errichtet, auf denen zuvor nicht erhaltenswerte Altbausubstanz abgerissen wurde.

Es wurden Ankäufe von 37 vermieteten Wohnungen in Höhe von TEUR 6.238 getätigt. Geplant war der Ankauf von 50 Wohnungen und Investitionen in Höhe von TEUR 16.583.

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

Neben den Investitionen in Immobilien wurden im Geschäftsjahr sonstige Investitionen in Höhe von TEUR 4.865 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 Anlage- und Umlaufvermögen 118 Wohneinheiten mit einer Fläche von 9.441 m² erfolgswirksam verkauft. Im Vorjahr waren es 138 Wohneinheiten mit einer Fläche von 8.059 m². Hieraus und aus einigen Gewerbe-, Stellplatz- und Grundstücksverkäufen resultierten Verkaufserlöse von TEUR 33.587 (Vorjahr: TEUR 15.345). Die Planung sah für das Geschäftsjahr erfolgswirksame Verkäufe von 121 Wohneinheiten und Verkaufserlöse von TEUR 22.675 vor. Die Planüberschreitung der Verkaufserlöse resultiert im Wesentlichen aus einem ungeplanten Verkauf eines Gewerbeobjektes mit 1.275 m² sowie einem ungeplanten Grundstücksverkauf.

Erfolgswirksame Kaufverträge aus Immobilienverkäufen:

	2022	2021	2020
Anzahl Wohneinheiten	118	138	326
Wohnfläche (m ²)	9.441	8.059	21.586
Erlöse gesamt (TEUR)	33.587	15.345	37.396

Die durch den Immobilienverkauf erwirtschafteten Erträge haben im Geschäftsjahr, wie in den vorangegangenen Jahren, wesentlich dazu beigetragen, die wirtschaftlichen Ziele des Unternehmens zu erreichen. Insbesondere wurden sie dazu verwendet, das ambitionierte Investitions- und Modernisierungsprogramm zur Ertrags- und Wertsteigerung des verbleibenden Wohnungsbestandes planmäßig fortzusetzen.

2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

2.3.1 Ertragslage

	2022 IST (TEUR)	2021 IST (TEUR)	ISTΔVJ %	2022 PLAN (TEUR)	ISTΔPLAN %	2023 PLAN (TEUR)
Umsatzerlöse	395.713	363.668	9	387.460	2	401.464
Bestandsveränderungen	5.165	7.180	-28	-2.366	-318	13.776
Andere aktivierte Eigenleistungen	405	379	7	1.022	-60	560
Sonstige betriebliche Erträge	30.492	27.299	12	19.685	55	25.293
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-188.176	-168.792	-11	-188.958	0	-205.480
Personalaufwand	-51.813	-51.730	0	-52.924	2	-53.890
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29.667	-21.959	-35	-26.017	-14	-26.269
EBITDA	162.120	156.044	4	137.903	18	155.453
Abschreibungen	-76.742	-73.741	-4	-77.396	1	-80.471
EBIT	85.379	82.303	4	60.507	41	74.982
Finanzergebnis						
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-56	-37	-50	-38	-45	-41
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	3	3	-9	0		0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	11	-70	0		4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-33.372	-33.108	-1	-34.088	2	-36.371
	-33.421	-33.131	-1	-34.126	2	-36.408
EBT	51.957	49.172	6	26.381	97	38.574
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-29.158	-8.685	236	-5.596	-421	-5.015
Sonstige Steuern	715	368	94	111	544	253
Konzernergebnis	23.514	40.855	-42	20.896	13	33.812

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

Die **Umsatzerlöse** stiegen um 9% auf TEUR 395.713 (Vorjahr: TEUR 363.668).

Die Umsätze resultierten im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus der Vermietung (siehe Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung). Hinzu kamen Umsatzerlöse aus Nebenkosten in Höhe von TEUR 97.319 (Vorjahr: TEUR 92.671) und Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 17.365 (Vorjahr: TEUR 0). Von Letzteren entfielen Umsätze in Höhe von TEUR 15.141 auf den Verkauf der letzten 30 Bauträgerereinheiten.

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 5.165 gegenüber TEUR 7.180 im Vorjahr. Sie resultierten mit TEUR 10.895 (Vorjahr: TEUR 4.402) aus der Bestandsmehrung von Nebenkosten und mit TEUR -5.729 (Vorjahr: Bestandserhöhung TEUR 2.778) aus der Bestandsminderung aus Bauträgermaßnahmen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen um 12% auf TEUR 30.492 (Vorjahr: TEUR 27.299). Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus den gestiegenen Bestandsverkäufen. Durch den ungeplanten Verkauf einer Gewerbeinheit konnte ein Verkaufserlös in Höhe von TEUR 5.000 generiert werden. Hinzu kamen Erträge aus

Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 10.035 (Vorjahr: TEUR 8.845). Zurückzuführen ist die Steigerung auf das Hochwasserereignis in 2021 sowie auf weitere Großschäden in 2022.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** stiegen um 11% auf TEUR 188.176 (Vorjahr: TEUR 168.792).

Die Aufwendungen ergaben sich mit TEUR 178.804 (Vorjahr: TEUR 165.660) im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus den Nebenkosten mit TEUR 108.252 (Vorjahr: TEUR 99.849) sowie aus der Instandhaltung mit TEUR 68.479 (Vorjahr: TEUR 64.007). Der Anstieg der Nebenkosten resultierte hauptsächlich aus den umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten (höhere Energie- und Wärmekosten). Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen resultierte aus höheren periodischen Instandhaltungen sowie aus Aufwendungen im Zusammenhang mit den Hochwasserschäden in 2021 und weiteren Großschäden in 2022.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke betragen TEUR 7.824 (Vorjahr: TEUR 2.852). Ursächlich für diese Steigerung waren die Bauaktivitäten für die letzte Bauträgermaßnahme.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen um 35% auf TEUR 29.667 (Vorjahr: TEUR 21.959). Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der Bildung einer Drohverlustrückstellung in der GAG SG für drohende Verluste aus Beschaffungsgeschäften in Höhe von TEUR 6.889.

Die **Abschreibungen** stiegen um 4% auf TEUR 76.742 (Vorjahr: TEUR 73.741). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus höheren planmäßigen Abschreibungen als Folge des hohen Investitionsvolumens.

Die Zinsdeckung belief sich auf 12,72% (Vorjahr: 12,91%). Die Verbesserung ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung zurückzuführen. Die Mieten stiegen stärker als die Zinsaufwendungen.

Die **Steuern** vom Einkommen und vom Ertrag stiegen auf TEUR 29.158 (Vorjahr: TEUR 8.685). Dies resultierte im Wesentlichen aus der Bildung einer Rückstellung für eine Gewerbesteuernachzahlung aus der Betriebsprüfung für die Jahre 2016-2021 (TEUR 16.125) sowie aus höherem Gewerbesteueraufwand für 2022 (TEUR 6.347), da der Anspruch auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für die Grubo entfallen ist. Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Umsatzsteuererstattungen für das laufende Jahr und für frühere Jahre sowie um die Steuerentlastung nach § 53a EnergieStG.

	2022	2021	2020
Konzernergebnis (TEUR)	23.514	40.855	54.901
Eigenkapitalrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	2,8	4,9	6,8
Umsatzrendite bezogen auf Konzernergebnis (in %)	5,9	11,2	15,0

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

Im Geschäftsjahr wurde ein **Umsatz** von TEUR 395.713 erreicht, der damit um 2% über dem Planwert von TEUR 387.460 lag. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen aus Vermietung (TEUR 2.566 über Plan) sowie aus dem Verkauf von Bauträgerobjekten (TEUR 4.038 über Plan).

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 5.165 gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -2.366. Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus den gestiegenen aktivierten Nebenkosten und hier insbesondere den Heizkosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen auf TEUR 30.492 und lagen damit um 55% über dem Planwert von TEUR 19.685. Wesentliche Ursache dafür waren die über Plan liegenden Erträge aus den Verkäufen von Bestandsobjekten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erreichten einen Wert von TEUR 29.667 und lagen damit um 14% über dem Planwert in Höhe von TEUR 26.017. Wesentliche Ursache für die Steigerung war die Bildung einer Drohverlustrückstellung bei der GAG SG, die nicht geplant war.

GAG-Konzern

Der **Personalaufwand** war mit TEUR 52.924 geplant und wurde mit TEUR 51.813 um 2% unterschritten, im Wesentlichen wegen einer Abweichung bei der Anpassung der Pensionsrückstellungen.

Das negative **Finanzergebnis** von TEUR -33.421 verbesserte sich um 2% gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -34.126.

Die **Zinsdeckung** verbesserte sich auf 12,72%, geplant waren 13,17%. Wesentliche Ursache hierfür waren die unter Plan liegenden Zinsaufwendungen und höhere Umsatzerlöse aus der Vermietung.

2.3.2 Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** stieg um 4% auf TEUR 3.405.618 (Vorjahr: TEUR 3.270.131).

Der Wert des **Anlagevermögens** stieg um 4% auf TEUR 3.275.097 (Vorjahr: TEUR 3.157.833). Den Zugängen in Höhe von TEUR 197.179 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 76.742 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 3.118 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung).

Das **Umlaufvermögen** stieg um 16% auf TEUR 128.494 (Vorjahr: TEUR 110.718). Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte stiegen um 5% auf TEUR 106.976 (Vorjahr: TEUR 101.611). Dies resultiert im Wesentlichen aus den um TEUR 10.982 gestiegenen Nebenkosten und den gegenläufig vollständig abgebauten Vorräten aus dem Bauträgergeschäft in Höhe von TEUR 4.659. Die flüssigen Mittel stiegen auf TEUR 12.645 (Vorjahr: TEUR 2.482).

	2022 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR	2019 TEUR
Aktiva				
Anlagevermögen	3.275.097	3.157.833	3.055.462	2.976.430
Umlaufvermögen	128.494	110.718	121.696	111.078
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	2.027	1.580	1.328	1.203
	3.405.618	3.270.131	3.178.486	3.088.711
Passiva				
Eigenkapital	849.689	839.446	809.440	767.114
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	38.461	39.460	40.542	41.896
Fremdkapital	2.449.640	2.337.008	2.285.459	2.248.635
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	67.828	54.217	43.044	31.066
	3.405.618	3.270.131	3.178.486	3.088.711

Das **Eigenkapital** stieg um 1% auf TEUR 849.689 (Vorjahr: TEUR 839.446). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote sank auf 24,95% (Vorjahr: 25,67%), geplant waren 23,93%. Zum Bestand der eigenen Aktien der GAG wird auf Abschnitt 5.6, Eigenkapital, des Anhangs zum Konzernabschluss verwiesen.

Die **Verbindlichkeiten** stiegen um 3% auf TEUR 2.350.273 (Vorjahr: TEUR 2.269.630).

Hauptbestandteil waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie stiegen auf Grund des umfangreichen Investitionsvolumens und der damit einhergehenden Aufnahme von Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmitteln um 3% auf TEUR 2.205.236 (Vorjahr: TEUR 2.134.767). Im Geschäftsjahr betragen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 156.151, davon waren TEUR 87.795 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen sowie Tilgungsnachlässe. Zu Fristigkeiten der Verbindlichkeiten siehe Konzernanhang Kapitel 5.11.

Die erhaltenen Anzahlungen stiegen um 4% auf TEUR 104.924 (Vorjahr: TEUR 100.499). Sie resultierten im Wesentlichen aus den Nebenkostenvorauszahlungen. Ihnen stehen auf der Aktivseite die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte in Höhe von TEUR 105.444 (Vorjahr: TEUR 94.549) gegenüber.

GAG-Konzern

Die Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen stiegen um 11% auf TEUR 31.123 (Vorjahr: TEUR 28.031). Hauptgrund waren die gestiegenen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** stieg um 25% auf TEUR 67.828 (Vorjahr: TEUR 54.217). Dies resultiert im Wesentlichen aus den abgegrenzten Tilgungsnachlässen der NRW.BANK, die in den nächsten Jahren ergebniswirksam vereinnahmt werden. Diese Tilgungsnachlässe werden als Ausgleich für eine geringere Fördermiete gewährt, als passiver Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt und über den Zeitraum der Mietpreisbindung erfolgswirksam abgebaut.

2.3.3 Finanzlage

Der **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** stieg um 17% und betrug TEUR 140.823 (Vorjahr: TEUR 120.435). Zum Konzernergebnis von TEUR 23.514 (Vorjahr: TEUR 40.855) wurden im Wesentlichen die folgenden nicht zahlungswirksamen Aufwendungen hinzugerechnet: die Abschreibungen mit TEUR 76.742 (Vorjahr: TEUR 73.741), Teile des Steueraufwands mit TEUR 21.678 (Vorjahr: TEUR 1.743), der Saldo aus der Bildung, Inanspruchnahme und Auflösung von weiteren Rückstellungen mit TEUR 11.277 (Vorjahr: TEUR 1.624). Abgezogen wurden nicht zahlungswirksame Erträge, die sich im Wesentlichen in der Zunahme der Vorräte und anderer Aktiva niederschlugen von TEUR 9.127 (Vorjahr: TEUR 10.042). 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 255 (Vorjahr: Mittelabfluss von TEUR 5.385).

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit TEUR 15.359 (Vorjahr: TEUR 13.952) werden dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zugeordnet und die Zinsaufwendungen mit TEUR 32.420 (Vorjahr: TEUR 31.962) werden dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zugeordnet. Deshalb sind beide nicht Teil des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit und werden hier bereinigt.

Der Mittelabfluss aus dem **Cashflow aus Investitionstätigkeit** stieg um 8% auf TEUR 175.416 (Vorjahr: TEUR 162.065). Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus den um 10% gestiegenen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen von TEUR 193.780 (Vorjahr: TEUR 176.681). Der Mittelzufluss aus dem **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** betrug TEUR 44.757 gegenüber TEUR 22.184 im Vorjahr. Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen daraus, dass der Saldo aus der Valutierung und Tilgung von Darlehen um TEUR 21.414 höher ausfiel als im Vorjahr.

Die Ziele des **Finanzmanagements** bestehen im Wesentlichen in der Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität sowie in der Optimierung des Zinsergebnisses. Das Finanzmanagement des GAG-Konzerns umfasst das Cash- und Liquiditätsmanagement sowie das Management der Zinsänderungs- und Ausfallrisiken. Einhergehend mit einer langfristig orientierten Geschäftsstruktur des Konzerns werden fast ausschließlich langfristige Finanzierungen abgeschlossen. Kurzfristige Finanzierungen werden nur begrenzt im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -optimierung aufgenommen. Abgeschlossene derivative Zinssicherungsinstrumente stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit vollständig parallel laufenden Darlehensvereinbarungen zur Bestandsfinanzierung, so dass synthetische Festzinspositionen für den Zinssicherungszeitraum entstehen und bilanzielle Bewertungseinheiten gebildet werden können. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt. Geplante Investitionen sind durch voraussichtliche Kreditplatzierungsmöglichkeiten ausreichend gesichert.

Insgesamt verfügte der GAG-Konzern zum Stichtag über kurzfristige Kreditlinien in Höhe von rund EUR 230 Mio. Die freien Kurzfristkreditlinien und die jederzeit mobilisierbaren Bankguthaben des Konzerns beliefen sich insgesamt auf rund EUR 202 Mio. (Vorjahr: EUR 110 Mio.). Die Inanspruchnahmen der Kurzfristlinien waren im Wesentlichen zinsbedingt und dienten hauptsächlich der zinsgünstigen Zwischenfinanzierung. 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.

Die auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Rahmengengebenheiten im Berichtszeitraum anfangs noch günstigen und im Jahresverlauf massiv gestiegenen Langfristzinsen konnte der GAG-Konzern im ersten Berichtshalbjahr erneut für günstige langfristige Neuaufnahmen und Prolongationen von Bestandsdarlehen teils frühzeitig und in einem Gesamtumfang in Höhe von TEUR 397.458 nutzen.

Der Anteil der Kapitalmarktdarlehen betrug mit TEUR 190.374 rund 48% aller langfristigen Zinssicherungs- und Darlehensvereinbarungen. Darüber hinaus wurden Förderdarlehen der NRW.BANK über TEUR 145.231 und

GAG-Konzern

KfW-Darlehen über TEUR 61.853 zinsgesichert. Die Durchschnittsverzinsung aller langfristigen Neuaufnahmen betrug 1,54% für eine durchschnittliche Zinsbindungsdauer von 24 Jahren.

Die neuen langfristigen Darlehensvereinbarungen in Höhe von insgesamt TEUR 397.458 stehen insbesondere im Zusammenhang mit dem umfangreichen Bauprogramm des GAG-Konzerns in den kommenden Jahren und der frühzeitigen Begrenzung der Zinsänderungsrisiken sowie im Zusammenhang mit umfassenden Optimierungen im Darlehensportfolio.

Mit den auch im Geschäftsjahr wiederholt sehr umfangreichen Finanzierungsmaßnahmen konnten weitere wesentliche Schritte zur dauerhaft zinsgünstigen Finanzierung des GAG-Konzerns erreicht werden. Dies spiegelt sich insbesondere in der Durchschnittsverzinsung der langfristigen Kapitalmarktfinanzierungen in Höhe von EUR 1.282 Mio. (Vorjahr: EUR 1.146 Mio.) wider, die auf 1,98% (Vorjahr: 2,14%) gesenkt werden konnte. Die durchschnittliche Zinsbindung der Kapitalmarktdarlehen beträgt 18 Jahre (Vorjahr: 16 Jahre). Einmalige Restrukturierungsaufwendungen aus vorgezogenen Rückzahlungen wurden nicht verursacht. Die durchschnittliche Verzinsung aller Langfristdarlehen einschließlich Förderdarlehen betrug am Bilanzstichtag 1,45% (Vorjahr: 1,55%).

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Übersicht

		2022	2021	2020	2019
EBITDA	TEUR	162.120	156.044	172.625	164.956
Konzernergebnis	TEUR	23.514	40.855	54.901	53.017
Zinsdeckung	%	12,72	12,91	13,73	14,41
Eigenkapitalquote	%	24,95	25,67	25,47	24,84
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	45.357	45.348	44.934	44.812
Mitarbeitende und Auszubildende Gesamt (Stichtag 31.12.)	Anzahl	633	615	595	582

2.4.2 Personal

Der GAG-Konzern beschäftigte am Ende des Geschäftsjahres 619 Mitarbeitende (Vorjahr: 603; nicht in der Tabelle enthalten sind vier Personen in studentischer Ausbildung/Praktikum). Geplant waren 656 Mitarbeitende. Von den 619 Mitarbeitenden waren 98 Mitarbeitende in Teilzeit (Vorjahr: 88). Darüber hinaus befanden sich am Jahresende 14 (Vorjahr: 16) Mitarbeitende in Ausbildung.

Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag, wie im Vorjahr, bei rund elf Jahren und das Durchschnittsalter der Mitarbeitenden betrug 44 Jahre (Vorjahr: 43 Jahre).

Anzahl Mitarbeitende

Alter	2022		2021		2020		2019	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich
61-65+	29	15	31	11	24	11	24	16
51-60	98	74	88	77	92	76	94	67
41-50	86	82	83	71	80	66	81	67
31-40	85	75	87	70	83	69	72	61
</=30	39	50	43	58	45	51	45	57
	337	296	332	287	324	273	316	268

GAG-Konzern

Das Personal des GAG-Konzerns hat durch die Corona-Pandemie Erkenntnisse gesammelt, die mit dem Betriebsrat zu einer neuen Betriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“ geführt haben. Die zum 01.06.2022 in Kraft getretene neue Betriebsvereinbarung gewährt den Mitarbeitenden die Möglichkeit, an bis zu drei Arbeitstagen wöchentlich mobil zu arbeiten. Damit wurden die Grundlagen geschaffen, den veränderten Rahmenbedingungen im Arbeitsleben lösungsorientiert zu begegnen und den individuellen Wünschen der Mitarbeitenden nach mehr Flexibilität gerecht zu werden.

Neue Wege zu beschreiten, strategische Ziele umzusetzen und dabei die Mitarbeitenden mitzunehmen, bedarf einer konsequenten Weiterentwicklung der Führungskräfte, um motivierte, effektive und für Veränderungen offene Teams zu formen. Daher stand der Prozess der strategischen Führungskräfteentwicklung im Jahr 2022 im Fokus der Personalarbeit. Ziel ist es, organisationsweit gute und wirksame Führungsarbeit sicherzustellen, die alle Mitarbeitenden des GAG-Konzerns bestmöglich unterstützt und zuverlässig Orientierung in Zeiten der Transformation bietet. In der ersten Jahreshälfte wurden mit einem Führungsleitbild und der Entwicklung zeitgemäßer Rollenbilder neue Rahmenbedingungen für die Führung geschaffen. In der zweiten Jahreshälfte stand das „Upskilling“, also der Erwerb entsprechender Führungskompetenzen im Rahmen von Trainings und vernetzten Lernformen, im Mittelpunkt. Der Prozess wird durch strategische Maßnahmen weiter begleitet und vertieft.

3 Prognosebericht des Konzerns

Die aktuellen gesamt- und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden oben im Kapitel 2.1 erläutert. Insgesamt wird mit Blick auf die Bevölkerungsprognose der Stadt Köln und dem damit verbundenen hohen Wohnraumbedarf in der Planung von einem für den Wohnungsmarkt in Köln stabilen und weiterhin positiven Umfeld ausgegangen.²⁹ Dementsprechend wurden die Annahmen für die Planung festgelegt:

- Bei den Baukosten wurden jährliche Preissteigerungen von 9,00% unterstellt.
- Im Gemeinkostenbereich wird mit einer allgemeinen Preissteigerung von 3,00% pro Jahr geplant.
- Für die Aufnahme langfristiger Kapitalmarktdarlehen in 2023 wurde je nach Zinssicherungszeitraum von Zinssätzen bis zu 3,00% ausgegangen.

Wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsverlaufs sind für 2023 nicht geplant. In 2022 wurde eine Klimastrategie verabschiedet, die einen Pfad zur Reduktion der CO₂-Emissionen bis 2045 prognostiziert. Die wesentlichen Maßnahmen hierbei sind die Erhöhung der Anzahl der Großmodernisierungen, die Anhebung der energetischen Standards bei Neubau und Großmodernisierung und der vermehrte Einsatz effizienterer Heizanlagen und regenerativer Energiequellen.

Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres wird auf das Kapitel 8.9, Nachtragsbericht, des Anhangs zum Konzernabschluss verwiesen.

Die im Folgenden dargestellten Werte sind die Planwerte für die in Kapitel 1.3 dargestellten Leistungsindikatoren und weitere wesentliche Positionen zur Erläuterung der finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren für das Jahr 2023. Zukunftsbezogene Angaben sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Während bei einzelnen Positionen wie den Sollmieten regelmäßig mit relativ geringen prozentualen Plan-Ist-Abweichungen zu rechnen ist, ist insbesondere der Jahresüberschuss durch die Vielzahl der eingehenden Sachverhalte und den relativ geringen Wert regelmäßig höheren prozentualen Plan-Ist-Abweichungen unterworfen.

Für 2023 sind ein **Konzernergebnis** von TEUR 33.812 und ein **EBITDA** von TEUR 155.453 geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von TEUR 401.464, sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 25.293 und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 205.480 sowie einem Personalaufwand von TEUR 53.890. Die Abschreibungen sind mit TEUR 80.471 und das Finanzergebnis ist mit TEUR -36.408 geplant. Die **Zinsdeckung** wird bei 13,15% erwartet. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind mit 5.015 TEUR geplant.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 274.561. Die Steigerung gegenüber dem Geschäftsjahr ergibt sich hauptsächlich aus Neubaumaßnahmen und aus deutlichen Mieterhöhungen im Bestand. Hauptbestandteile der sonstigen betrieblichen Erträge sind die Erträge aus dem Verkauf von Immobilien aus dem Anlagevermögen mit TEUR 12.000 und Erträge aus Versicherungserstattungen von

²⁹ Kölner Statistische Nachrichten 4/2019: Bevölkerungsprognose für Köln 2018 bis 2040

GAG-Konzern

TEUR 8.040. Wesentlicher Bestandteil der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind die mit TEUR 75.316 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon TEUR 12.932 für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 36.371.

Die Bilanzsumme steigt im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um TEUR 205.294 an. Die **Eigenkapitalquote** beträgt bei steigendem Eigenkapital 24,07%. Für die externe Finanzierung der Investitionen wurde eine Mischung aus zinssubventionierten Mitteln der NRW.BANK und/oder der KfW sowie Darlehen zu Marktzinsen geplant.

Für Neubau sind Investitionen in Höhe von TEUR 162.963 und für Großmodernisierung von TEUR 81.840 geplant sowie des Weiteren die Fertigstellung von 608 neuen und 751 modernisierten Wohnungen. Daneben ist der erfolgswirksame Verkauf von 56 Wohnungen aus dem Anlagevermögen vorgesehen. Damit ist der **Wohnungsbestand** für Ende 2023 mit 45.885 Einheiten geplant.

Die für Ende 2023 geplante **Zahl an Mitarbeitenden** beträgt 640 (inkl. Auszubildende). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der geplanten Besetzung offener Stellen.

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

4 Risiko- und Chancenbericht des Konzerns

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

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

Die Risiken werden zusätzlich in die vier Kategorien leistungswirtschaftliche, finanzwirtschaftliche, allgemeine interne und allgemeine externe Risiken eingeteilt.

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

Risikoscore 1–3	Keinen Handlungsbedarf auslösende Risiken
Risikoscore 4–6	Überwachungsrelevante Risiken
Risikoscore 7–8	Wesentliche Risiken
Risikoscore 9	Bestandsgefährdende Risiken

Die Chancen werden gegenläufig bewertet.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die als überwachungsrelevant oder höher eingestufteten Risiken und Chancen dargestellt, soweit sie eine Eintrittswahrscheinlichkeit über 30% haben. In der Folge haben die ausgewiesenen Risiken und Chancen mindestens einen Score von 5. Nach diesen Kriterien wurden im Geschäftsjahr zwölf Risiken identifiziert, wovon nur eines als wesentlich eingestuft wurde. Diese Risiken werden in den folgenden Kapiteln in absteigender Reihenfolge dargestellt. In die aufgeführten kumulierten Auswirkungshöhen auf das Konzernergebnis fließen auch die als niedriger eingestufteten Risiken und Chancen mit ein.

GAG-Konzern

4.1 Risikobericht

4.1.1 Leistungswirtschaftliche Risiken

CO₂-Bepreisung

In 2020 wurde ein Gesetz zur CO₂-Bepreisung verabschiedet, das auch die Wohnungswirtschaft betrifft: Der CO₂-Ausstoß wird mit zukünftig steigenden Kosten je t bepreist. Im Koalitionsvertrag der aktuellen Bundesregierung ist vereinbart, dass die zusätzlich zu den Heizkosten anfallenden CO₂-Kosten zwischen Mietenden und Vermietenden geteilt werden sollen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und das Bundesministerium der Justiz (BMJ) haben sich 2022 auf Eckpunkte für eine Verteilung geeinigt und einen konkreten Vorschlag für ein CO₂-Stufenmodell gemacht. Hierdurch entsteht eine Diversifizierung des Risikos und die Belastung der Vermieterseite hängt wesentlich von der Bestandsstruktur ab. Die Risiken müssen entsprechend auf den jeweiligen Gebäudebestand heruntergebrochen und simuliert werden. Diese Analyse wird derzeit durchgeführt, ist aber wegen des in Teilen fremdversorgten Bestandes noch nicht vollständig durchführbar. Dieses Risiko war in 2021 der Kategorie „Allgemeine interne und externe Risiken“ zugeordnet.

Schadstoffe in den Beständen

Es besteht das Risiko, dass in den Beständen des GAG-Konzerns Schadstoffe festgestellt werden, die derzeit noch nicht bekannt sind und die ein Handeln unterschiedlichen Ausmaßes erforderlich machen. Neben einer reinen Informationspflicht gegenüber den Mieterinnen und Mietern und Handwerksfirmen wären umfangreiche Prozesse und Maßnahmen im Bereich der laufenden Instandhaltung erforderlich, die mit einem deutlich höheren Instandhaltungsaufwand verbunden wären. Auch bei Modernisierungen und Abriss-/Neubaumaßnahmen führen Schadstoffvorkommen zu erhöhten Kosten und verlängerten Bauzeiten.

Mieterlöse, Leerstand und Zahlungsausfall

Auf Grund der aktuell sehr hohen Inflation steigt das Risiko der Zahlungsunfähigkeit der Mieterinnen und Mieter. Während von den Auswirkungen der Corona-Pandemie vor allem die Gewerbemieten betroffen waren und weiterhin sind, sind von der starken Steigerung der Lebenshaltungskosten auch die Wohnungsmieterinnen und -mieter betroffen. Hinzu kommt, dass der GAG-Konzern seine Mieten stärker angehoben hat und weiter anheben wird als in den vergangenen Jahren, um wiederum seine steigenden Aufwendungen zu decken.

Vor diesem Hintergrund besteht das Risiko, dass die Mieterhöhungen nicht im geplanten Umfang umgesetzt werden können und die Leerstände sowie die Abschreibungen auf Mietforderungen höher ausfallen werden als geplant. Dieser Abschnitt besteht aus zwei aufgenommenen Risiken.

Contracting – Wärmepreis

Die GAG SG ist auch ein Energie- und Dienstleistungsunternehmen. Sie ist Eigentümerin einer großen Anzahl von Blockheizkraftwerken, Gaskesseln, Photovoltaikanlagen und sonstigen Energieerzeugungsanlagen, die im Contracting betrieben werden. Durch die aktuelle Entwicklung des Energiesektors werden die steigenden Einkaufspreise von Erdgas für den GAG-Konzern ein zunehmendes Risiko, weil die gestiegenen Kosten auf Grund der gesetzlichen Rahmenbedingungen kurzfristig nicht vollständig im Wärmepreis weitergegeben werden können. Dieses Risiko ist in 2022 neu aufgenommen worden.

Versorgungssicherheit Energie

Durch Störungen, Beschädigungen und Ausfall der öffentlichen Infrastruktur, gesellschaftliche und politische Verwerfungen wie Unruhen, politische Umbrüche und Kriege droht der Ausfall der Energieversorgung (Gas, Strom, Fernwärme). In der Folge drohen Schäden bei Mieterinnen und Mietern und der Gebäudesubstanz sowie der Zusammenbruch des normalen Geschäftsbetriebes. Zum Umgang mit solchen Situationen wurden im GAG-Konzern organisatorische Regelungen getroffen. Dieses Risiko ist in 2022 neu aufgenommen worden.

Risiko aus geplanter Investitionstätigkeit

Mit verursacht durch den Krieg in der Ukraine, die steigende Inflation sowie nach wie vor durch die Corona-Pandemie sind die Zinsen und Baukosten stark gestiegen. Gleichzeitig erschweren der Fachkräftemangel, die Auslastung von Handwerksfirmen und die schwierige Beschaffung von Baumaterial die Situation. Auch sind günstige Baugrundstücke in Köln nach wie vor knapp.

Vor diesem Hintergrund besteht das Risiko, dass die Investitionstätigkeit nicht im geplanten Umfang wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Damit könnten zwar die geplanten Umsatz- und Ertragswirkungen des Investitionsprogramms sowie die dazugehörigen Vermögenspositionen nicht realisiert werden. Gleichzeitig würden jedoch auch die entsprechenden Aufwendungen und die Schuldenpositionen nicht entstehen.

Budgetüberschreitungen in laufenden Projekten

Die oben beschriebenen Faktoren können auch negativen Einfluss auf bereits laufende Projekte haben. Dies kann dazu führen, dass Projekte erstellt werden, die sich als wirtschaftlich nicht mehr befriedigend darstellen. Dieses Risiko war in 2021 der Kategorie „Allgemeine interne und externe Risiken“ zugeordnet.

Ergebnisrisiken aus höherem Instandhaltungsaufwand auf Grund sinkender Aktivierungsquoten

In der Planung wird bei Großmodernisierungsprojekten mit gewissen Aktivierungsquoten geplant. Über diese Quoten wird gesteuert, welcher Teil der Baukosten als Investition aktiviert werden kann und welcher Teil in der Gewinn- und Verlustrechnung als Instandhaltungsaufwand ausgewiesen wird. Es besteht das Risiko, dass bei der Umsetzung der Projekte die geplanten Aktivierungsquoten abgesenkt werden müssen. Daraus resultiert eine nicht geplante Ergebnisbelastung. Dieses Risiko war in 2021 der Kategorie „Finanzwirtschaftliche Risiken“ zugeordnet.

Verbraucherpreisindex und Aufwand aus Erbbauzinsen

Mit Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages wird zunächst ein anfänglicher Erbbauzins festgelegt. Der anfängliche Erbbauzins erhöht oder reduziert sich üblicherweise über die Laufzeit des Erbbaurechtes entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex. In der Vergangenheit wurden in Investitionsrechnungen für Neubauprojekte auf Erbbaugrundstücken jährliche Steigerungen des anfänglichen Erbbauzinses angenommen, die den Preissteigerungen der jeweiligen Zeit entsprachen. Bei den aktuellen Entwicklungen entsprechen diese Steigerungsraten nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten – die Raten der bisher abgeschlossenen Erbbaurechte werden also zumindest vorübergehend höher ausfallen als bisher angenommen. Auch in den Kalkulationen für Neubauprojekte ist dies neben steigenden Bau- und Finanzierungskosten ein weiterer Faktor, der die Wirtschaftlichkeit negativ beeinflusst. Dieses Risiko ist in 2022 neu aufgenommen worden.

Nachhaltigkeit

Im Geschäftsjahr wurde das Nachhaltigkeitsrisiko in das Risiko- und Chancenmanagement mit aufgenommen. Das Nachhaltigkeitsrisiko stellt eine zentrale Herausforderung sowohl für den GAG-Konzern als auch für die gesamte Wohnungswirtschaft dar. Bis zum Jahr 2045 soll, so das Ziel der Bundesregierung, der Gebäudebestand klimaneutral sein. Die Stadt Köln hat sich darüber hinaus eine Klimaneutralität bis 2035 zum Ziel gesetzt und bereits im Juni 2019 den Klimanotstand ausgerufen.

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

Die Risiken bestehen insbesondere in der Abwertung des Immobilienbestands, in einem zusätzlichen Aufwand zur Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen und in einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen. Dieses Risiko wurde mit einem Score von unter 5 bewertet, jedoch auf Grund der gestiegenen Aktualität hier mit aufgenommen.

Zusammenfassende Bewertung

Die oben angeführten Risiken sind der Kategorie „Überwachungsrelevante Risiken“ zugeordnet. Alle im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken haben einen kumulierten Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe auf das Konzernergebnis) von EUR 12,2 Mio. (Vorjahr: EUR 8,44 Mio.). Diese Veränderung ergibt sich aus neuen, der Kategorie neu zugeordneten sowie nicht mehr vorhandenen Risiken.

4.1.2 Finanzwirtschaftliche Risiken

Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Liquiditäts- und Bonitätsrisiken. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt der GAG-Konzern ein systematisches Finanzmanagement.

Zinsänderungsrisiken

Zinsänderungsrisiken sind auf Grund der grundsätzlich langfristigen Zinsbindungsfristen von ursprünglich weit überwiegend zehn bis 30 Jahren und auf Grund der teils frühzeitigen Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen und der umfassenden Einbindung langfristige zinssubventionierter Förderdarlehen begrenzt.

Mit dem Einsatz derivativer Finanzinstrumente wird das Ziel verfolgt, die Zinsbelastungen für den langfristigen Finanzbedarf planbar zu halten und größere Risiken auszuschalten. Ausfallrisiken, die sich aus der Gefahr ergeben, dass Finanzierungspartner den Verpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen, sind auf Grund der Bindung von ausschließlich deutschen Kreditinstituten nicht zu erwarten.

Auf Grund des generell steigenden Zinsniveaus und der sich daraus längerfristig ergebenden Risiken wurde das Risiko in die Kategorie „Überwachungsrelevante Risiken“ hochgestuft.

Zusammenfassende Bewertung

Das oben angeführte Risiko ist der Kategorie „Überwachungsrelevante Risiken“ zugeordnet. Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken beziehen sich neben der Liquidität und den Kreditrisiken auch auf den Bereich Investitionen und Wirtschaftlichkeit und haben einen kumulierten Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe auf das Konzernergebnis) von EUR 3,09 Mio. (Vorjahr: EUR 1,45 Mio.). Diese Erhöhung ergab sich durch die Höhereinstufung des beschriebenen Risikos sowie weiterer bestehender Risiken. Diese weiteren bestehenden Risiken bleiben jedoch unter dem Risikoscore 5 und sind somit hier nicht weiter aufgeführt.

4.1.3 Allgemeine interne und externe Risiken

Risiko auf Grund von Verstößen gegen das Gewerbesteuergesetz

Im GAG-Konzern wird grundsätzlich für die bestandshaltenden Tochtergesellschaften versucht, die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer in Anspruch zu nehmen, wenn dies als vorteilhaft erscheint. Die juristischen Voraussetzungen zu dieser Inanspruchnahme wurden in den letzten Jahren allerdings immer wieder angepasst, so dass nicht für alle Jahre und Gesellschaften die Inanspruchnahme auch tatsächlich möglich war. In der Planung wird von der durchgängigen Inanspruchnahme ausgegangen. Damit besteht das Risiko, dass sich diese geplante Inanspruchnahme auf Grund von weiteren juristischen Änderungen oder durch Prüfungsfeststellungen nicht realisieren lässt. Einzig dieses Risiko wurde im Geschäftsjahr als wesentlich eingestuft. Als direkte Maßnahme wurde ein Steuerprojekt zur Identifikation und Beseitigung entsprechender Sachverhalte aufgesetzt.

Zusammenfassende Bewertung

Das oben angeführte Risiko ist der Kategorie „Wesentliche Risiken“ zugeordnet. Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken im Bereich der allgemeinen internen und externen Risiken haben kumuliert einen Schadenerwartungswert (Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkungshöhe auf das Konzernergebnis) von EUR 7,22 Mio. (Vorjahr: EUR 6,46 Mio.). Diese Erhöhung ergibt sich aus dem oben beschriebenen, im Geschäftsjahr höher eingestuften Risiko.

4.2 Chancenbericht

Portfoliomanagement

Der GAG-Konzern baut laufend sein Portfoliomanagementsystem aus und verfügt über eine verlässliche Basis zur Analyse der im Immobilienbestand vorhandenen Risiken und Chancen. Auf dieser Grundlage aufbauend können durch weiteres Wachstum Kostenvorteile durch Fixkostendegression erzielt werden. Zudem können auf Grund der Veräußerung einzelner Objekte Prozesskosteneinsparungen durch die Konzentration des Bestandes auf zusammenhängende Quartiere erzielt werden. Außerdem entwirft das Portfoliomanagement Konzepte zur Quartiersentwicklung und akquiriert hierzu öffentliche Fördergelder.

Sozialmanagement

Eine weitere Chance ist eine sozialverantwortliche, marktgerechte Wohnungspolitik mit dem Fokus auf Zielgruppen wie zum Beispiel Studierende oder Seniorinnen und Senioren. Gerade die Koordinierung sämtlicher für die Mieterinnen und Mieter oder den Gebäudebestand tätigen Abteilungen bietet durch zielgruppenspezifische Handlungsansätze die Möglichkeit, Fehlstellungen in den Quartieren zu verhindern, soziale Randgruppen zu

GAG-Konzern

integrieren und damit langfristige Bindungen der Mieterinnen und Mieter an das Unternehmen zu sichern. Dies soll letztlich dazu führen, die Bewirtschaftungskosten in den Quartieren zu senken.

Kundenzufriedenheit

Für die Vermietungstätigkeit besteht bedingt durch die Corona-Pandemie und die damit einhergehende Akzeptanz von digitalen Leistungen die Chance, die Prozesse weiter zu beschleunigen und kundenfreundlicher zu gestalten. Insbesondere die laufende Entwicklung einer „Mieter-App“ ermöglicht den Mieterinnen und Mietern beispielsweise, für Ämter erforderliche Dokumente direkt online zu erhalten. Hierdurch können die Mietenden Zeit sparen und der GAG-Konzern spart Prozesskosten ein.

Digitalisierung des Bestands

Durch die zunehmende Digitalisierung der Gebäude und Geschäftsprozesse erwächst die Chance, Instandhaltungsmaßnahmen effizienter zu steuern und Schäden insgesamt zu reduzieren. Zudem können Prozesskosten eingespart werden. Der GAG-Konzern arbeitet diesbezüglich an Lösungen zur Zählerfernauslese und Heizungsfernüberwachung.

Demografischer Wandel

Im demografischen Wandel liegt weiterhin eine Chance, die Bestände der GAG langfristig für alle Generationen als attraktiven Wohnraum vorzuhalten und somit die alternde, aber auch die jüngere Gesellschaft gut und preiswert mit Wohnraum zu versorgen. Zudem besteht die Chance, daraus mit zusätzlichen Angeboten Mehrwerte zu erzielen. Die Möglichkeit eines lebenslangen Wohnens in den Beständen mit mieterspezifischen Serviceangeboten sichert der GAG eine langfristige Vermietbarkeit sowie eine stetige Nachfrage auch bei einem Rückgang der Zuzugszahlen und somit eine dauerhafte Vermietung der Bestände und sichere Quartiere.

Zusammenfassende Bewertung

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

4.3 Gesamteinschätzung

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

Die im Risiko- und Chancenmanagementsystem quantifizierten Risiken und Chancen haben insgesamt einen Schadenerwartungswert von EUR 19,7 Mio. (Vorjahr: EUR 13,54 Mio.). Die vorgenannten Schadenerwartungswerte gelten für den gesamten Konzern. Die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist durch eine entsprechende Eigenkapitalausstattung gegeben. Dem gegenüber stehen die Chancen. Diese Chancen und Risiken sind in den Prognoseaussagen im Lagebericht nicht enthalten und stellen eine theoretische, wahrscheinlichkeitsgewichtete negative/positive Prognoseabweichung dar.

GAG-Konzern

5 Wirtschaftliche Entwicklung der GAG Immobilien AG

5.1 Grundlagen des Unternehmens

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

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

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

5.1.1 Geschäftsmodell

Die GAG Immobilien AG (GAG) mit Sitz in Köln wurde am 18. März 1913 gegründet, um der damaligen Wohnungsnot in sozial schwächer gestellten Bevölkerungsschichten zu begegnen. Vor allem durch eigene Bautätigkeit sollte preisgünstiger Wohnraum für diese Menschen geschaffen werden. Auch heute, über 100 Jahre später, besteht der satzungsgemäße Auftrag der GAG darin, mit ihren 23.757 Wohnungen breite Schichten der Kölner Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen. Neben der Vermietung baut und verkauft die GAG auch Wohnungen sowohl über das Anlage- als auch das Umlaufvermögen.

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

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

5.1.2 Steuerungssystem

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

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

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

5.2 Geschäftsverlauf

5.2.1 Allgemeine Entwicklung des Geschäftsverlaufs

Das Geschäftsjahr 2022 war für die GAG insgesamt ein erfolgreiches Jahr trotz der besonderen Rahmenbedingungen. Der Immobilienbestand lag mit 23.757 Wohnungen etwa auf dem Vorjahresniveau. Das größte Geschäftsfeld, die Immobilienbewirtschaftung, zeigte sich weiterhin stabil und gegenüber dem Vorjahr konnten die Erträge aus Sollmiete gesteigert werden. Ebenfalls gesteigert wurden die Erträge aus Immobilienverkäufen.

GAG-Konzern

Das EBITDA übertraf das Vorjahr um 4%. Auf Grund der steuerlichen Organschaft wurde in der GAG eine Steuerrückstellung für eine drohende Gewerbesteuernachzahlung für die Grubo gebildet. Das Vorjahresergebnis nach Steuern konnte im Wesentlichen auf Grund des hohen Steueraufwandes nicht erreicht werden.

5.2.2 Immobilienbewirtschaftung

Die Gesellschaft hatte zum 31. Dezember 2022 einen Immobilienbestand von 23.757 (Vorjahr: 23.772) Wohnungen und 87.865 m² (Vorjahr: 89.474 m²) Gewerbefläche. Die Veränderung des Wohnungsbestandes resultierte im Wesentlichen aus Zugängen aus Neubau und Abgängen wegen Abriss und aus dem Verkauf von Bestandswohnungen.

Geplant wurde ein Bestand von 23.971 Wohnungen.

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

Im Geschäftsjahr lagen die Umsätze aus Sollmieten bei TEUR 150.407 (Vorjahr: TEUR 146.279). 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, Anhebung der geförderten Mieten sowie Fluktuation. Gegenläufige Einflüsse auf die Sollmiete waren die Entmietung von Abrissobjekten sowie der Verkauf von Beständen. Geplant waren TEUR 150.477.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete stieg um 1,81% und betrug EUR 7,60 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: EUR 7,46 je m²).

Von den Sollmieten sind Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietnachlässe in Höhe von TEUR 5.725 (Vorjahr: TEUR 6.538) oder 3,81% (Vorjahr: 4,47%) abzuziehen.

In Summe ergaben sich Umsatzerlöse aus Vermietung von TEUR 144.682 (Vorjahr: TEUR 139.742), geplant waren TEUR 143.582.

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.

Zum Ende des Geschäftsjahres standen 644 (Vorjahr: 872) Wohnungen leer (Leerstandsquote: 2,71%, Vorjahr: 3,67%). Hiervon standen 474 (Vorjahr: 685) Wohnungen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer. Nur 90 (Vorjahr: 128) Wohnungen standen nachfragebedingt im Wesentlichen auf Grund von Fluktuation leer (Leerstandsquote: 0,38%, Vorjahr: 0,54%). Hiervon wiederum konnten für 38 Wohnungen bereits im Geschäftsjahr neue Mietverträge geschlossen werden, so dass zum Ende des Geschäftsjahres noch 52 Wohnungen vermietbar waren. Weitere 80 Wohnungen standen aus sonstigen Gründen leer.

Von den Gewerbeflächen standen zum Ende des Geschäftsjahres 1.818 m² (Vorjahr: 5.370 m²) leer (Leerstandsquote: 2,07%, Vorjahr: 6,00%), davon standen 98 m² (Vorjahr: 3.030 m²) nachfragebedingt leer (Leerstandsquote: 0,11%, Vorjahr: 3,39%). Weitere 1.138 m² (Vorjahr: 1.689 m²) standen wegen Abriss- und Baumaßnahmen leer. Weitere 583 m² standen aus sonstigen Gründen leer.

Die Fluktuationsrate zum 31. Dezember 2022 betrug 5,87% (Vorjahr: 6,27%).

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

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr im Rahmen der Instandhaltung, ohne Großmodernisierungsmaßnahmen, TEUR 25.168 aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von EUR 15,25 je m² Wohn-/Nutzfläche. Die Planung sah Aufwendungen von TEUR 24.212 vor.

Die Großmodernisierung des Wohnungsbestandes wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden 268 Wohnungen und 245 m² Gewerbefläche fertig gestellt. Weitere 251 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 42 m² befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres in der Modernisierungsdurchführung. Das Investitionsvolumen für Großmodernisierung betrug im Geschäftsjahr TEUR 13.271 (Vorjahr: TEUR 12.597) und der

GAG-Konzern

Aufwand aus Großmodernisierung betrug TEUR 3.490 (Vorjahr: TEUR 3.320). Geplant waren 190 Wohnungsfertigstellungen, Investitionen von TEUR 24.457 und ein Großmodernisierungsaufwand von TEUR 5.744. Die Planunterschreitung der Investitionen resultiert hauptsächlich aus späteren Baubeginnen bei 225 Wohnungen.

Die wichtigsten Großmodernisierungsarbeiten sind das Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von Isolierverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen.

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

Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden im Geschäftsjahr 287 Wohnungen fertig gestellt. Weitere 893 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 7.396 m² befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres im Bau. Es wurden Investitionen für die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 122.174 (Vorjahr: TEUR 107.819) getätigt. Die Planung sah 478 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von TEUR 158.722 vor. Die Abweichung ergab sich hauptsächlich auf Grund von im Geschäftsjahr nicht realisierten Grundstücksankäufen.

Es wurde ein Ankauf von 37 vermieteten Wohnungen in Höhe von TEUR 6.238 getätigt. Geplant war ein Ankaufprojekt mit 50 Wohnungen und Investitionen in Höhe von TEUR 16.583.

Neben den Investitionen in Immobilien wurden im Geschäftsjahr sonstige Investitionen in Höhe von TEUR 7.482 (Vorjahr: TEUR 5.652) 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 Anlage- und Umlaufvermögen 118 Wohneinheiten mit einer Fläche von 9.441 m² erfolgswirksam verkauft. Im Vorjahr waren es 134 Wohneinheiten und 7.761 m². Hieraus und aus einigen kleineren Gewerbe-, Stellplatz- und Grundstücksverkäufen resultierten Verkaufserlöse von TEUR 28.543 (Vorjahr: TEUR 14.825). Die Planung sah für das Geschäftsjahr erfolgswirksame Verkäufe von 121 Wohneinheiten und Verkaufserlöse von TEUR 22.675 vor. Die Planüberschreitung der Verkaufserlöse resultiert hauptsächlich aus dem Verkauf von Bauleistungen.

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

5.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

5.3.1 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge

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

5.3.2 Ertragslage

Position	2022	2021	ISTΔVJ %	2022	ISTΔPLAN %	2023
	IST (TEUR)	IST (TEUR)		PLAN (TEUR)		PLAN (TEUR)
Umsatzerlöse	264.751	240.229	10	263.735	0	268.487
Bestandsveränderungen	39	5.139	-99	-3.714	-101	6.881
Andere aktivierte Eigenleistungen	111	379	-71	500	-78	148
Sonstige betriebliche Erträge	18.618	19.765	-6	13.458	38	6.645
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-110.112	-96.213	14	-107.749	2	-112.052
Personalaufwand	-50.854	-50.732	0	-51.861	-2	-52.749
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.170	-19.164	0	-22.903	-16	-22.911
EBITDA	103.383	99.402	4	91.466	13	94.448
Abschreibungen	-47.565	-44.863	6	-47.616	0	-49.744
EBIT	55.818	54.539	2	43.849	27	44.705
Finanzergebnis						
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	18.956	14.868	27	6.271	202	15.393
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	1.173	1.221	-4	1.171	0	1.123
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	322	191	68	471	-32	1.097
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-4.888	-526	829	-772	533	-1.297
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.011	-24.856	1	-26.523	-6	-27.595
	-9.448	-9.103	4	-19.382	-51	-11.279
EBT	46.370	45.436	2	24.467	90	33.425
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-28.193	-8.171	245	-5.336	428	-4.325
Sonstige Steuern	243	134	81	80	203	96
Jahresüberschuss	18.420	37.399	-51	19.211	-4	29.196

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

Die **Umsatzerlöse** betragen TEUR 264.751 (Vorjahr: TEUR 240.229).

Die Umsätze resultierten im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus der Vermietung (siehe Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung). Hinzu kamen Umsatzerlöse aus Nebenkosten in Höhe von TEUR 48.874 (Vorjahr: TEUR 45.855).

Im Geschäftsjahr gab es 30 erfolgswirksame Verkäufe aus Bauträgermaßnahmen und somit TEUR 17.365 Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken. Im Vorjahr gab es hier keine Umsätze, da keine erfolgswirksamen Verkäufe aus Bauträgermaßnahmen getätigt wurden.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit stiegen um 1% auf TEUR 28.283 (Vorjahr: TEUR 28.090). Es handelte sich hierbei um die Vergütungen für die Verwaltung von Immobilien der Konzerngesellschaften und von Eigentümergemeinschaften. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus der Konzernumlage.

Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sanken um 9% auf TEUR 20.595 (Vorjahr: TEUR 22.713). Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Erlöse aus der Managementumlage an die Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 19.562 (Vorjahr: TEUR 22.065).

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 39 gegenüber TEUR 5.139 im Vorjahr. Sie resultierten mit TEUR 5.768 (Vorjahr: TEUR 2.361) aus der Bestandsmehrung von Nebenkosten und mit TEUR -5.729 (Vorjahr:

TEUR 2.778) aus Bauträgermaßnahmen. Aus dem Abverkauf der letzten 30 Bauträgereinheiten resultieren Bestandsminderungen in Höhe von TEUR -10.565.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sanken um 6% auf TEUR 18.618 (Vorjahr: TEUR 19.765). Die Reduzierung resultierte aus geringen Verkäufen beim Programm „Mieter werden Eigentümer“.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** stiegen um 14% auf TEUR 110.112 (Vorjahr: TEUR 96.213).

Die Aufwendungen resultierten mit TEUR 101.719 (Vorjahr: TEUR 93.342) im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und dort vor allem aus den Nebenkosten mit TEUR 57.297 (Vorjahr: TEUR 52.442) und aus der Instandhaltung mit TEUR 28.658 (Vorjahr: TEUR 25.458). Der Anstieg der Nebenkosten resultierte hauptsächlich aus den umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten (höhere Energie- und Wärmekosten). Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen resultierte aus höheren periodischen Instandhaltungen sowie aus Aufwendungen im Zusammenhang mit den Hochwasserschäden in 2021 und weiteren Großschäden in 2022.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke stiegen auf TEUR 7.702 (Vorjahr: TEUR 2.830). Ursächlich für diese Steigerung waren die Bauaktivitäten für die letzte Bauträgermaßnahme.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen auf TEUR 19.170 (Vorjahr: TEUR 19.164). Dabei stiegen die Aufwendungen für Abbruch auf TEUR 1.116 (Vorjahr: TEUR 90), während die Aufwendungen für Gutachten und Beratung auf TEUR 3.467 sanken (Vorjahr: TEUR 4.178).

Die **Abschreibungen** stiegen um 6% auf TEUR 47.565 (Vorjahr: TEUR 44.863). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus höheren planmäßigen Abschreibungen als Folge des hohen Investitionsvolumens.

Das negative **Finanzergebnis** verbesserte sich um 4% auf TEUR -9.448 (Vorjahr: TEUR -9.103). Hauptbestandteile waren die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit TEUR 25.011 (Vorjahr: TEUR 24.856) und die Aufwendungen aus Verlustübernahme der Tochtergesellschaften von TEUR 4.888 (Vorjahr: TEUR 526). Gegenläufig stiegen die Erträge aus Gewinnabführung der Tochtergesellschaften auf TEUR 18.956 (Vorjahr: TEUR 14.868).

Die Erträge aus der Abführung der Gewinne der Tochtergesellschaften betragen von der Grubo TEUR 15.896 (Vorjahr: TEUR 11.198) und von der MGAG TEUR 3.060 (Vorjahr: TEUR 2.108). Die Aufwendungen aus der Verlustübernahme von der GAG SG betragen TEUR 4.431 (Vorjahr: Erträge aus Gewinnabführung von TEUR 1.561) und von der GPE TEUR 457 (Vorjahr: Aufwendungen vor Verlustübernahme von TEUR 526).

Die Zinsdeckung belief sich auf 17,34% (Vorjahr: 17,79%). 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 28.193 (Vorjahr: TEUR 8.171). Dies resultiert im Wesentlichen aus der Bildung von Rückstellungen für eine Gewerbesteuernachzahlung aus der Betriebsprüfung für die Jahre 2016-2021 (TEUR 16.125) sowie für 2022 (TEUR 4.653).

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

Im Geschäftsjahr wurde ein **Umsatz** von TEUR 264.751 erreicht, der damit minimal über dem Planwert von TEUR 263.735 lag. Die Abweichung resultierte im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen aus Vermietung (TEUR 144 über Plan) sowie aus Umsatzerlösen aus Nebenkosten (TEUR 48 über Plan).

Die **Bestandsveränderungen** betragen TEUR 39 gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -3.714. Diese Abweichung resultierte im Wesentlichen aus den gestiegenen aktivierten Nebenkosten und hier insbesondere den Heizkosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** waren mit TEUR 13.458 geplant und erreichten einen Wert von TEUR 18.618. Wesentliche Ursache dafür waren die über Plan liegenden Erträge aus den Verkäufen von Bestandsobjekten.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erreichten einen Wert von TEUR 110.112 und lagen damit um 2% über dem Planwert von TEUR 107.749. Wesentlicher Bestandteil waren die Nebenkosten

GAG-Konzern

(TEUR 2.605 über Plan) sowie die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (TEUR 1.652 über Plan). Gegenläufig lagen die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 1.298) unter Plan.

Der **Personalaufwand** war mit TEUR 51.861 geplant und wurde mit TEUR 50.854 um 2% unterschritten, im Wesentlichen wegen einer Abweichung bei der Anpassung der Pensionsrückstellungen.

Das negative **Finanzergebnis** von TEUR -9.448 verbesserte sich um 51% gegenüber dem geplanten Wert von TEUR -19.382. Hauptbestandteile waren die Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften mit einem gebuchten Wert von TEUR 18.956 und einem geplanten Wert von TEUR 6.271 sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit einem gebuchten Wert von TEUR 25.011 und einem geplanten Wert von TEUR 26.523. Gegenläufig waren die Aufwendungen aus Verlustübernahme der Tochtergesellschaften, sie lagen mit TEUR 4.888 höher als der geplante Wert von TEUR 772.

Die Zinsdeckung verbesserte sich auf 17,34%, geplant waren 18,57%. Wesentliche Ursachen hierfür waren die unter Plan liegenden Zinsaufwendungen und höhere Umsatzerlöse aus der Vermietung.

5.3.3 Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** stieg um 3% auf TEUR 2.421.107 (Vorjahr: TEUR 2.356.139).

Der Wert des **Anlagevermögens** stieg um 4% auf TEUR 2.286.404 (Vorjahr: TEUR 2.189.844). Den Zugängen in Höhe von TEUR 149.165 standen insbesondere Abschreibungen in Höhe von TEUR 47.565 und Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 5.041 gegenüber. Die Zugänge resultierten im Wesentlichen aus Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Kapitel Geschäftsverlauf).

Das **Umlaufvermögen** sank um 19% auf TEUR 133.048 (Vorjahr: TEUR 164.971). Die wesentliche Position war hier der Rückgang der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit TEUR 66.710, die um 38% sanken (Vorjahr: TEUR 107.882). Gegenläufig stiegen die flüssigen Mittel auf TEUR 9.928 (Vorjahr: TEUR 1.281).

Das **Eigenkapital** stieg um 2% auf TEUR 647.246 (Vorjahr: TEUR 636.911). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote sank auf 26,73% (Vorjahr: 27,03%), geplant waren 24,80%. Zum Bestand der eigenen Aktien wird auf Abschnitt 2.7, Eigene Anteile/Treuhandaktien, des GAG-Anhangs im Jahresabschluss verwiesen.

Die **Rückstellungen** stiegen um 39% auf TEUR 83.682 (Vorjahr: TEUR 60.300). Der Anstieg erfolgte im Wesentlichen auf Grund der beschriebenen, erhöhten Steuerrückstellungen von insgesamt TEUR 24.033 (Vorjahr: TEUR 3.321).

Die **Verbindlichkeiten** stiegen um 1% auf TEUR 1.610.398 (Vorjahr: TEUR 1.591.658).

Hauptbestandteil waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Sie sanken leicht auf TEUR 1.510.354 (Vorjahr: TEUR 1.512.474). Im Geschäftsjahr betrugen die Darlehenstilgungen insgesamt TEUR 125.846, davon waren TEUR 77.963 außerplanmäßige Tilgungen im Rahmen von Rückzahlungen und Umfinanzierungen sowie Tilgungsnachlässe.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken um 2% auf TEUR 19.750 (Vorjahr: TEUR 20.142).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen auf TEUR 25.903 (Vorjahr: TEUR 5.463). Der Anstieg resultierte aus kurzfristigen Mittelanlagen von Konzerngesellschaften im Rahmen des Konzern-Cash-Poolings.

Die **passive Rechnungsabgrenzung** stieg um 31% auf TEUR 55.437 (Vorjahr: TEUR 42.259). Dies resultiert im Wesentlichen aus den abgegrenzten Tilgungsnachlässen der NRW.BANK, die in den nächsten Jahren ergebniswirksam vereinnahmt werden. Diese Tilgungsnachlässe werden als Ausgleich für eine geringere Fördermiete gewährt, als passiver Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt und über den Zeitraum der Mietpreisbindung erfolgswirksam abgebaut.

GAG-Konzern

5.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2022	2021	2020	2019
EBITDA	TEUR	103.383	99.402	107.391	101.510
Jahresüberschuss	TEUR	18.420	37.399	49.765	47.848
Wohnungen (Stichtag 31.12.)	Anzahl	23.757	23.772	23.275	23.017

5.5 Prognosebericht

Die allgemeinen Annahmen und Vorgehensweisen für die Planung werden oben im Prognosebericht des GAG-Konzerns beschrieben und finden gleichermaßen für die GAG Anwendung. Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres wird auf das Kapitel 5.12, Nachtragsbericht, des Anhangs verwiesen.

Für 2023 sind ein **Jahresüberschuss** von TEUR 29.196 und ein **EBITDA** von TEUR 94.448 geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von TEUR 268.487 und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von TEUR 112.052 sowie einem Personalaufwand von TEUR 52.749. Die Abschreibungen sind mit TEUR 49.744 und das Finanzergebnis ist mit TEUR -11.279 geplant.

Hauptbestandteil des Umsatzes sind die Umsatzerlöse aus Vermietung mit TEUR 152.585. Die Steigerung ergibt sich hauptsächlich aus Neubaumaßnahmen und aus deutlichen Mieterhöhungen im Bestand. Wesentlicher Bestandteil der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind die mit TEUR 28.170 geplanten Instandhaltungsaufwendungen, davon TEUR 5.526 für Großmodernisierung. Die wesentlichen Positionen des Finanzergebnisses sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 27.595 sowie gegenläufig die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften im Saldo von TEUR 15.393.

Für Neubau sind Investitionen in Höhe von TEUR 132.648 und für Großmodernisierung von TEUR 19.331 geplant sowie des Weiteren die Fertigstellung von 495 neuen und 251 modernisierten Wohnungen. Daneben ist der Verkauf von 13 Wohnungen aus dem Anlagevermögen vorgesehen. Der **Wohnungsbestand** ist für Ende 2023 mit 24.329 Einheiten geplant.

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

5.6 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/.

GAG-Konzern

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

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

„Wir erklären hiermit, dass bei den in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die GAG AG 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 9. März 2023

Der Vorstand

Anne Keilholz

Kathrin Möller

GAG-Konzern

Konzernabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Eigenkapitalpiegel

Kapitalflussrechnung

Anhang

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022		
	2022 EUR	2021 TEUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	372.352.567,75	359.150
aus Verkauf von Grundstücken	17.364.696,31	0
aus Betreuungstätigkeit	1.685.940,86	1.683
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.309.388,28	2.835
	395.712.593,20	363.668
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.165.426,93	7.180
Andere aktivierte Eigenleistungen	405.263,79	379
Sonstige betriebliche Erträge	30.492.295,39	27.299
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-178.804.459,84	-165.660
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-7.823.572,73	-2.852
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.547.485,57	-281
	-188.175.518,14	-168.792
Rohergebnis	243.600.061,17	229.733
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-40.596.163,04	-37.903
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Aufwendungen für Altersversorgung EUR 4.149.184,11 (Vorjahr: TEUR 7.013)	-11.216.659,87	-13.828
	-51.812.822,91	-51.730
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-76.741.745,47	-73.741
Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und Abs. 2 EGHGB EUR 583.326,00 (Vorjahr: TEUR 583)	-29.666.963,71	-21.959
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Finanzanlagen	-55.622,37	-37
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.680,83	3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.293,13	11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-33.371.531,47	-33.108
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-29.158.061,00	-8.685
Ergebnis nach Steuern	22.799.288,20	40.487
Sonstige Steuern	714.741,11	368
Konzernjahresüberschuss	23.514.029,31	40.855
Nicht beherrschende Anteile am Konzernergebnis	-5.595.134,03	-3.260
Konzerngewinnvortrag	1.018.949,55	694
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen der Muttergesellschaft	-9.000.000,00	-18.000
Sonstige Veränderungen der anderen Gewinnrücklagen	501.537,04	-196
Konzernbilanzgewinn	10.439.381,87	20.093

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	697.609,00	826
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.838.107.644,71	2.774.149
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	155.375.641,68	159.877
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.428.198,61	8.768
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	63.572,44	64
Technische Anlagen und Maschinen	16.540.295,61	15.425
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.632.637,00	4.535
Anlagen im Bau	238.093.924,95	171.839
Bauvorbereitungskosten	15.294.656,01	21.527
Geleistete Anzahlungen	2.110.000,00	0
	3.273.646.571,01	3.156.184
Finanzanlagen		
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	652.431,96	708
Wertpapiere des Anlagevermögens	29.082,30	29
Sonstige Ausleihungen	71.426,88	86
	752.941,14	823
	3.275.097.121,15	3.157.833
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	1.070
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	4.659
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	108.000,00	108
Unfertige Leistungen	105.443.518,25	94.549
Andere Vorräte	1.424.685,35	1.225
	106.976.203,60	101.611
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	1.883.158,29	1.349
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	522.583,01	4
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.639,63	5
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.399.242,47	1.379
Sonstige Vermögensgegenstände	3.943.974,24	3.772
	8.755.597,64	6.508
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	117.304,43	117
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	12.645.350,89	2.482
	128.494.456,56	110.718
Rechnungsabgrenzungsposten	2.026.609,18	1.580
Bilanzsumme	3.405.618.186,89	3.270.131
Treuhandvermögen	35.308.030,51	34.686

Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
Eigenkapital		
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	16.441.643,00	16.454
./. Eigene Anteile	-295.255,00	-293
	16.146.388,00	16.161
Kapitalrücklage	154.307.038,72	154.295
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	920.325,39	920
Bauerneuerungsrücklage	22.864.972,93	22.865
Andere Gewinnrücklagen	563.101.912,89	543.613
	586.887.211,21	567.399
Konzernbilanzgewinn	10.439.381,87	20.093
Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital	81.908.973,05	81.499
	849.688.992,85	839.446
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	38.461.044,69	39.460
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	45.366.971,00	45.981
Steuerrückstellungen	24.033.478,00	3.321
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.730.646,80	2.731
Sonstige Rückstellungen	27.236.697,28	15.346
	99.367.793,08	67.378
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.633.517.721,72	1.672.967
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	571.718.288,37	461.800
Erhaltene Anzahlungen	104.923.782,79	100.499
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.849.161,70	3.206
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.122.889,96	28.031
Sonstige Verbindlichkeiten	6.140.734,10	3.128
davon aus Steuern EUR 248.024,00 (Vorjahr: TEUR 283)		
	2.350.272.578,64	2.269.630
Rechnungsabgrenzungsposten	67.827.777,63	54.217
Bilanzsumme	3.405.618.186,89	3.270.131
Treuhandverbindlichkeiten	35.308.030,51	34.686

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2022

	Gezeichnetes Kapital EUR	Eigene Anteile EUR	Ausgegebenes Kapital EUR	Kapital- rücklage EUR	Gewinn- rücklagen EUR
Stand Jahresanfang 2021	16.493.487,00	-314.183,00	16.179.304,00	154.255.194,72	531.232.249,80
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Zugang eigener Aktien		-18.720,00	-18.720,00		9.516,69
Einzug eigener Aktien	-39.520,00	39.520,00	0,00	39.520,00	-39.520,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen					36.000.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					196.491,70
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
Stand Jahresende 2021	16.453.967,00	-293.383,00	16.160.584,00	154.294.714,72	567.398.738,19
Dividendenauszahlung Vorjahr					
Zugang eigener Aktien		-14.196,00	-14.196,00		2.334,06
Einzug eigener Aktien	-12.324,00	12.324,00	0,00	12.324,00	-12.324,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen					20.000.000,00
Ergebnis laufendes Jahr					-501.537,04
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital					
Stand Jahresende 2022	16.441.643,00	-295.255,00	16.146.388,00	154.307.038,72	586.887.211,21

	Konzernbilanz- gewinn EUR	GAG-Aktionären zustehendes Eigenkapital EUR	Nicht beherr- schende Anteile am Eigenkapital EUR	Summe EUR
Stand Jahresanfang 2021	26.775.890,63	728.442.639,15	80.997.111,61	809.439.750,76
Dividendenauszahlung Vorjahr	-8.082.112,00	-8.082.112,00		-8.082.112,00
Zugang eigener Aktien		-9.203,31		-9.203,31
Einzug eigener Aktien		0,00		0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-36.000.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	37.398.780,92	37.595.272,62	3.259.774,41	40.855.047,03
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			-2.757.804,00	-2.757.804,00
Stand Jahresende 2021	20.092.559,55	757.946.596,46	81.499.082,02	839.445.678,48
Dividendenauszahlung Vorjahr	-8.073.610,00	-8.073.610,00		-8.073.610,00
Zugang eigener Aktien		-11.861,94		-11.861,94
Einzug eigener Aktien		0,00		0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-20.000.000,00	0,00		0,00
Ergebnis laufendes Jahr	18.420.432,32	17.918.895,28	5.595.134,03	23.514.029,31
Umgliederung der Ausgleichszahlung in kurzfristiges Fremdkapital			-5.185.243,00	-5.185.243,00
Stand Jahresende 2022	10.439.381,87	767.780.019,80	81.908.973,05	849.688.992,85

Kapitalflussrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022 EUR	2021 TEUR
Konzernjahresüberschuss	23.514.029	40.855
+ Abschreibungen	76.741.745	73.741
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	11.276.635	1.624
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-639.624	-1.289
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-9.126.621	-10.042
+/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und der anderen Passiva	267.277	-5.376
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-15.359.410	-13.952
+ Zinsaufwendungen	32.420.103	33.108
- Zinserträge sowie Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	-4.758	-14
+/- Sonstige Beteiligungsergebnisse	55.622	37
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	29.158.061	8.685
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-7.479.887	-6.942
I. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	140.823.172	120.435
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Sachanlagevermögens	18.463.185	15.345
+ Einzahlungen aus Anlageverkäufen des Finanzanlagevermögens	14.224	22
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-104.334	-733
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-193.780.145	-176.681
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-12
- Auszahlung von Mietkautionen beim Rückfall von Mieteraktien	-11.862	-9
+ Erhaltene Zinsen	2.681	3
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-175.416.252	-162.065
- Gezahlte Dividenden	-8.073.610	-8.082
- Ausgleichszahlung an nicht beherrschende Gesellschafter	-2.757.804	-4.463
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	167.107.297	167.107
+/- Zu- bzw. Abnahme anderer Finanzkredite	153.485.951	135.849
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-232.240.033	-236.016
- Gezahlte Zinsen	-31.799.761	-31.697
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-965.370	-513
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	44.756.670	22.184
Zahlungswirksame Veränderungen (Summe aus I. bis III.)	10.163.591	-19.447
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2.481.760	21.929
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	12.645.351	2.482

Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022

- 1 Allgemeine Angaben**
- 2 Konsolidierungskreis**
- 3 Konsolidierungsgrundsätze und -methoden**
- 4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Anlagevermögen
 - 4.3 Umlaufvermögen
 - 4.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
 - 4.5 Latente Steuern
 - 4.6 Treuhandvermögen
 - 4.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien
 - 4.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
 - 4.9 Rückstellungen
 - 4.10 Verbindlichkeiten
 - 4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
 - 4.12 Treuhandverbindlichkeiten
- 5 Erläuterungen zur Konzernbilanz**
 - 5.1 Anlagevermögen
 - 5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
 - 5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
 - 5.4 Wertpapiere
 - 5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
 - 5.6 Eigenkapital
 - 5.7 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital
 - 5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung
 - 5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
 - 5.10 Sonstige Rückstellungen
 - 5.11 Verbindlichkeiten
 - 5.12 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
 - 5.13 Latente Steuern
- 6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung**
 - 6.1 Umsatzerlöse
 - 6.2 Andere aktivierte Eigenleistungen
 - 6.3 Sonstige betriebliche Erträge
 - 6.4 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
 - 6.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen
 - 6.6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
 - 6.7 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
 - 6.8 Sonstige Steuern
- 7 Angaben zur Kapitalflussrechnung**
- 8 Sonstige Angaben**
 - 8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte
 - 8.2 Derivative Finanzinstrumente
 - 8.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
 - 8.4 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln
 - 8.5 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer
 - 8.6 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln
 - 8.7 Angaben zu Organbezügen
 - 8.8 Offenlegung Konzernabschluss
 - 8.9 Gesamthonorar des Abschlussprüfers
 - 8.10 Nachtragsbericht
 - 8.11 Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens
 - 8.12 Mitglieder des Aufsichtsrates
 - 8.13 Mitglieder des Vorstandes
 - 8.14 Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

1 Allgemeine Angaben

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

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Einführungsgesetzes zum HGB (EGHGB) und des Aktiengesetzes (AktG) in der jeweils aktuellen Fassung. Darüber hinaus wurde bei der Aufstellung das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) beachtet.

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

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

2 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der GAG die folgenden Gesellschaften einbezogen:

Firma	Sitz	Abkürzung	Konsolidierungsmethode	Beteiligung %
Grund und Boden Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Köln	Grubo	Vollkonsolidierung	62,00
GAG Projektentwicklung GmbH *	Köln	GPE	Vollkonsolidierung	96,20
GAG Servicegesellschaft mit beschränkter Haftung	Köln	GAG SG	Vollkonsolidierung	100,00
Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH *	Köln	MGAG	Vollkonsolidierung	100,00
modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH	Köln	mk	Equity-Methode	25,00

* Die Gesellschaft hat von der Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht.

Zwischen der GAG und allen vollkonsolidierten Tochtergesellschaften bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Der Abschlussstichtag 31. Dezember ist der gemeinsame Bilanzstichtag aller einbezogenen Gesellschaften.

3 Konsolidierungsgrundsätze und -methoden

Für die Tochterunternehmen, die vor dem 1. Januar 2010 in den Konzern einbezogen wurden, ist bei der Kapitalkonsolidierung die Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F.) angewendet worden. Bei der Kapitalkonsolidierung für die in den Geschäftsjahren ab 2010 erstmals konsolidierten Unternehmen wurde die Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 HGB) angewendet. Entsprechend werden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Schulden der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen.

Die Bewertung von Beteiligungen gemäß § 271 Abs. 1 HGB, bei denen die GAG maßgeblichen Einfluss ausübt, erfolgt nach der Equity-Methode gemäß § 312 HGB. Der Equity-Wert der Beteiligung wird ausgehend vom Ergebnis nach Steuern ermittelt.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Unternehmen verrechnet. Durch die Aufwands- und Ertragskonsolidierung werden die aus konzerninternem Liefer- und Leistungsverkehr stammenden Aufwendungen und Erträge eliminiert. Die Zwischenergebnisse aus den konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden ebenfalls eliminiert.

GAG-Konzern

In der Konzernbilanz wird für nicht dem Mutterunternehmen direkt oder indirekt gehörende Anteile an in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ein Ausgleichsposten gebildet. Dieser wird unter dem Posten „Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital“ im Eigenkapital ausgewiesen, soweit er nicht auf Grund einer Auszahlungsverpflichtung ins Fremdkapital umgegliedert wurde. Der auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallende Ergebnisanteil wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als „Nicht beherrschende Anteile am Konzernergebnis“ unterhalb des Konzernjahresüberschusses ausgewiesen.

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

4.1 Allgemeines

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

Abweichend von der Bilanzierung im Abschluss der Konzernmutter wird im Konzernabschluss ein Sonderposten für die 6b-Rücklage mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Entsprechend erfolgt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung eine ergebnismindernde Rücknahme der Auflösung des Sonderpostens im Einzelabschluss.

4.2 Anlagevermögen

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

Die Abschreibungen werden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Bei unterjährigem Zugang erfolgt eine zeitanteilige Abschreibung. 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	10–20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1–20

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

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

Die Bewertung der mk-Beteiligung erfolgt nach der Equity-Methode gemäß § 312 HGB auf den Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung. Im Konzernabschluss wird diese Beteiligung entsprechend dem anteiligen bilanziellen Eigenkapital dieses Unternehmens unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Im Falle von vorübergehenden Wertminderungen werden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

GAG-Konzern

4.3 Umlaufvermögen

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

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

Die anderen Vorräte betreffen zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertete, entgeltlich erworbene Emissionsberechtigungen (CO₂-Zertifikate).

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

Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

4.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

4.5 Latente Steuern

Latente Steuern werden aufgrund zeitlicher Differenzen zwischen den Handels- und Steuerbilanzen der Einzelabschlüsse, im Zuge der Anpassung der Einzelabschlüsse an die einheitliche Bewertung im Konzern sowie auf sonstige ergebniswirksame, sich zeitlich begrenzt auswirkende Konsolidierungsvorgänge berechnet. Für die Berechnung der latenten Steuern findet gemäß § 274 HGB das bilanzorientierte Temporary-Konzept Anwendung.

Ergibt sich auf der Grundlage einer Gesamtbetrachtung über die Summe aller aktiven und passiven latenten Steuern insgesamt ein Überhang an passiven latenten Steuern aus den Jahresabschlüssen bzw. Handelsbilanzen II der einbezogenen Unternehmen, so wird dieser wie gesetzlich vorgeschrieben angesetzt. Für den Ansatz eines Überhangs an aktiven latenten Steuern besteht ein Aktivierungswahlrecht, sofern in entsprechender Höhe auch aktive latente Steuern nach § 274 HGB vorliegen und sie nicht Konsolidierungsbuchungen betreffen. Vom Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuerüberhänge wird kein Gebrauch gemacht.

Der Berechnung wurde die Körperschaftsteuerbelastung von 15% zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt. Für die Unternehmen, die die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht in Anspruch nehmen, wurde die Gewerbesteuermesszahl von 3,5% bei einem Hebesatz von 475% verwendet.

4.6 Treuhandvermögen

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

4.7 Eigene Anteile/Treuhandaktien

Die GAG hat bis zum 31. Dezember 1988 von ihren Mietern jeweils zu Beginn des Mietverhältnisses so genannte Geschäftsanteile erhoben, die durch einen Treuhänder entsprechend der Treuhandklausel in den Mietverträgen in Vorzugsaktien der Gesellschaft angelegt wurden. Es handelt sich dabei gemäß § 5 in Verbindung mit § 6 der Satzung um vinkulierte, also nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragbare Namensaktien. Diese Aktien werden im

GAG-Konzern

Sprachgebrauch der Gesellschaft auch als „Treuhandaktien“ bezeichnet. Sämtliche Aktien sollen durch Mietkautionen belegt sein. Im Aktienbuch ist der jeweilige Treuhänder als Aktionär eingetragen.

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

Abwicklung bis zum 31. Dezember 1988:

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

Abwicklung 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.

4.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

Ein passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung wird entsprechend § 301 Abs. 3 HGB dann angesetzt, wenn zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss das den Zeitwerten der Vermögensgegenstände und Schulden entsprechende anteilige Eigenkapital des Tochterunternehmens den Beteiligungsbuchwert des Mutterunternehmens übersteigt. Der Unterschiedsbetrag wird über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der abnutzbaren Vermögensgegenstände als sonstiger betrieblicher Ertrag ergebniswirksam aufgelöst.

4.9 Rückstellungen

Die Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 und Abs. 2 HGB berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Bundesbank bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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

	31.12.2022 %	31.12.2021 %
Rechnungszins, 10-Jahres-Durchschnitt	1,78	1,87
Rechnungszins, 7-Jahres-Durchschnitt	1,44	1,35
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	2,00	2,00
Fluktuation	keine	keine
Bewertungsverfahren	PUC-Methode	PUC-Methode

GAG-Konzern

Der Rechnungszins bei der Bewertung entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für den 31. Dezember 2022 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 2.165 (Vorjahr: TEUR 3.491).

Auf Grund der Änderung des HGB durch das BilMoG wurde im Geschäftsjahr 2010 eine Neubewertung der Pensionsrückstellungen notwendig. Die Ermittlung des Zuführungsbetrages von TEUR 8.750 aus der Neubewertung erfolgte zum 1. Januar 2010. Diese Zuführung wird linear über 15 Jahre, also bis spätestens zum 31. Dezember 2024, erfolgen. Dies führt zu einer jährlichen Ergebnisbelastung von TEUR 583. Die Zuführung wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres erfasst. Die auf dem Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB basierenden Zuführungsbeträge werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst. Der nicht getilgte Zuführungsbedarf beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 1.167 (Vorjahr: TEUR 1.750).

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, also Inanspruchnahme bzw. Auflösung, 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 Herstellkosten an den geplanten Aufwendungen entgegen der Annahme bei Bildung der Rückstellung erhöht hat.

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

Eine Kaufpreisrentenverpflichtung aus einem Immobilienerwerb wird mit dem Barwert ausgewiesen.

4.10 Verbindlichkeiten

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

4.11 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

4.12 Treuhandverbindlichkeiten

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

5 Erläuterungen zur Konzernbilanz

5.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2022 wird im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

GAG-Konzern

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten 31.12.2022 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.753.738,37	104.334,03	97.801,83	0,00	7.760.270,57
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.920.689.732,37	66.451.727,21	5.824.543,99	66.921.190,70	4.048.238.106,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	192.588.445,18	672.850,22	1.129.595,50	0,00	192.131.699,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.773.961,05	1.473.761,09	1.527.558,12	-4.286.333,53	4.433.830,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	63.572,44	0,00	0,00	0,00	63.572,44
Technische Anlagen und Maschinen	24.867.739,43	1.734.327,82	61.563,56	977.824,58	27.518.328,27
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.424.172,85	225.132,98	966.491,02	0,00	11.682.814,81
Anlagen im Bau	171.869.025,17	117.366.829,32	0,00	-50.258.910,33	238.976.944,16
Bauvorbereitungskosten	21.947.359,69	7.040.270,35	0,00	-13.353.771,42	15.633.858,62
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.110.000,00	0,00	0,00	2.110.000,00
	4.353.224.008,18	197.074.898,99	9.509.752,19	0,00	4.540.789.154,98
Finanzanlagen					
At Equity bilanzierte Finanzanlagen	900.684,94	0,00	0,00	0,00	900.684,94
Wertpapiere des Anlagevermögens	31.638,77	0,00	0,00	0,00	31.638,77
Sonstige Ausleihungen	85.650,90	0,00	14.224,02	0,00	71.426,88
	1.017.974,61	0,00	14.224,02	0,00	1.003.750,59
Anlagevermögen	4.361.995.721,16	197.179.233,02	9.621.778,04	0,00	4.549.553.176,14

Die Zugänge bei „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 32.286,50.

Die Zugänge bei „Anlagen im Bau“ enthalten aktivierte Zinsen in Höhe von EUR 205.277,29.

GAG-Konzern

Abschreibungen kumuliert 01.01.2022 EUR	des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchun- gen EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2022 EUR	Buchwerte 31.12.2022 EUR	Buchwerte 31.12.2021 EUR
6.927.303,01	233.160,39	97.801,83	0,00	7.062.661,57	697.609,00	826.435,36
1.146.540.600,66	69.426.642,14	5.064.847,39	-771.933,83	1.210.130.461,58	2.838.107.644,71	2.774.149.131,71
32.711.256,27	4.430.928,76	386.126,81	0,00	36.756.058,22	155.375.641,68	159.877.188,91
5.631,88	0,00	0,00	0,00	5.631,88	4.428.198,61	8.768.329,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.572,44	63.572,44
9.442.528,20	1.541.755,00	6.251,57	1,03	10.978.032,66	16.540.295,61	15.425.211,23
7.889.672,85	1.109.259,18	948.754,22	0,00	8.050.177,81	3.632.637,00	4.534.500,00
30.366,09	267,41	0,00	852.385,71	883.019,21	238.093.924,95	171.838.659,08
419.922,93	-267,41	0,00	-80.452,91	339.202,61	15.294.656,01	21.527.436,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.110.000,00	0,00
1.197.039.978,88	76.508.585,08	6.405.979,99	0,00	1.267.142.583,97	3.273.646.571,01	3.156.184.029,30
192.630,61	55.622,37	0,00	0,00	248.252,98	652.431,96	708.054,33
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	71.426,88	85.650,90
195.187,08	55.622,37	0,00	0,00	250.809,45	752.941,14	822.787,53
1.204.162.468,97	76.797.367,84	6.503.781,82	0,00	1.274.456.054,99	3.275.097.121,15	3.157.833.252,19

GAG-Konzern

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

- Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.
- Die Vorräte, die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet.
- Die Rückstellungen sind in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Zu erwartende künftige Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt.
- Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Die Gesellschaft hat bislang nur Verluste produziert. Die anteiligen Verluste werden als Zunahme der Wertberichtigung dargestellt.

Finanzielle Verpflichtungen des Konzerns bestehen weder gegenüber der mk noch auf Grund von Vereinbarungen der mk gegenüber Dritten.

5.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In diesem Posten werden TEUR 105.444 (Vorjahr: TEUR 94.549) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen sowie TEUR 108 (Vorjahr: TEUR 108) zum Verkauf vorgesehene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten. Die aktivierten CO₂-Zertifikate in Höhe von TEUR 1.425 (Vorjahr: TEUR 1.225) betreffen die bis zum Stichtag erworbenen Zertifikate, die im Emissionsregister eingetragen sind.

5.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 267 (Vorjahr: TEUR 56).

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

5.4 Wertpapiere

Die sonstigen Wertpapiere in Höhe von TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 117) betreffen Inhaberschuldverschreibungen.

5.5 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 3 HGB Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 1.558 (Vorjahr: TEUR 1.357) enthalten.

GAG-Konzern

5.6 Eigenkapital

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

	31.12.2022	31.12.2021
	Anzahl Stückaktien	Anzahl Stückaktien
Stammaktien (Aktien Buchstabe B)	9.360.000	9.360.000
Vorzugsaktien (Aktien Buchstabe A)	7.081.643	7.093.967
Gezeichnete Aktien	16.441.643	16.453.967
Eigene Anteile (Aktien Buchstabe A)	-295.255	-293.383
Ausgegebene Aktien	16.146.388	16.160.584
	EUR	EUR
Stammaktien (Aktien Buchstabe B)	9.360.000,00	9.360.000,00
Vorzugsaktien (Aktien Buchstabe A)	7.081.643,00	7.093.967,00
Gezeichnetes Kapital	16.441.643,00	16.453.967,00
Eigene Anteile (Aktien Buchstabe A)	-295.255,00	-293.383,00
Ausgegebenes Kapital	16.146.388,00	16.160.584,00

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.

Es stehen TEUR 628.934 (Vorjahr: TEUR 617.259) für Ausschüttungen zur Verfügung. Die Gewinnrücklagen unterliegen in einer Höhe von TEUR 2.165 (Vorjahr: TEUR 3.491) einer Ausschüttungssperre.

Im Geschäftsjahr sind aufgrund des Ausscheidens von Mietern 24.128 Stückaktien (= 0,15% des Grundkapitals) freigeworden. Der rechnerische Anteil der freigewordenen Aktien am gezeichneten Kapital beträgt EUR 24.128,00.

Der Treuhänder verfügt zum Bilanzstichtag über 139.333 Aktien (= 0,85% des Grundkapitals). Davon sind 130.001 Aktien noch kautionsgebunden.

Die eigenen Anteile veränderten sich im Geschäftsjahr durch den Zugang frei gewordener Aktien in Höhe von EUR 14.196,00 und den Abgang durch Einzug eigener Aktien in Höhe von EUR 12.324,00 auf EUR 295.255,00 (= 295.255 Stückaktien bzw. 1,80% des Grundkapitals).

Die GAG hat im Geschäftsjahr einen Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Mai 2022 dahingehend umgesetzt, dass mit Eintragung ins Handelsregister am 22. August 2022 12.324 Stückaktien Buchstabe A eingezogen worden sind. Hierbei erfolgte eine Minderung des Grundkapitals von EUR 16.453.967,00 auf EUR 16.441.643,00. Die Grundkapitalherabsetzung wurde im Rahmen einer vereinfachten Kapitalherabsetzung durchgeführt. Nach § 237 Abs. 3 Nr. 2 AktG erfolgte nach Einziehung die Ausbuchung des Unterschiedsbetrages zwischen Erwerbspreis und Nennwert zu Lasten anderer Gewinnrücklagen. Aus Gründen des Gläubigerschutzes wurde anschließend gemäß § 237 Abs. 5 AktG in die Kapitalrücklage ein Betrag eingestellt, der dem auf die eingezogenen Aktien entfallenden Teil des Grundkapitals (EUR 12.324,00) entspricht. Die zur Kapitalherabsetzung benötigten Stücke wurden aus dem Bestand an eigenen Anteilen entnommen.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	01.01.2022 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2022 EUR
Kapitalrücklage	154.294.714,72	0,00	12.324,00	154.307.038,72
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	543.613.439,87	12.324,00	19.500.797,02	563.101.912,89
	567.398.738,19	12.324,00	19.500.797,02	586.887.211,21
	721.693.452,91	12.324,00	19.513.121,02	741.194.249,93

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

	EUR
Beschluss Hauptversammlung vom 24.05.2022 (aus Bilanzgewinn Vorjahr)	11.000.000,00
Gewinnverwendung 31.12.2022 (aus Jahresüberschuss laufendes Jahr)	9.000.000,00
Rückgewährung Treuhandaktien (im laufenden Jahr)	2.334,06
Konsolidierungsmaßnahmen des Geschäftsjahres	-501.537,04
	19.500.797,02

5.7 Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die Konzerngesellschaften sind zu 62,0% an der Grubo und zu 96,2% an der GPE beteiligt. Der auf die Fremdgesschafter entfallende Anteil am Eigenkapital wird unter der Position „Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital“ ausgewiesen.

5.8 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung resultiert aus der Erstkonsolidierung der MGAG zum 31. Dezember 2013 nach der Neubewertungsmethode. Der Kaufpreis des 100%-Anteils entsprach bis auf EUR 2.472,52 aus vororganschäftlichen Gewinnen dem Eigenkapital der MGAG am 31. Dezember 2013. Die im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven haben zum Bilanzstichtag einen Restbuchwert von TEUR 45.675 (Vorjahr: TEUR 46.861). Abzüglich der darauf entfallenden passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 7.217 (Vorjahr: TEUR 7.404) ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 38.461 (Vorjahr: TEUR 39.460), der auf die gehobenen stillen Reserven zurückgeht und daher Eigenkapitalcharakter aufweist. Soweit der Unterschiedsbetrag auf die Gebäude entfällt, wird er ab 2014 gemäß DRS 23.149 erfolgswirksam entsprechend der Restnutzungsdauer der Gebäude über rund 40 Jahre ab Erstkonsolidierungszeitpunkt linear aufgelöst. Der Auflösungsbetrag wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst. Im Geschäftsjahr entwickelte sich der Unterschiedsbetrag wie folgt:

Bruttobetrag		Bruttobetrag		Erfolgswirksame Verrechnungen		Erfolgswirksame Verrechnungen		Buchwert	
01.01.2022	Abgänge	31.12.2022	01.01.2022	Auflösungen des Geschäftsjahres	Abgänge	31.12.2022	01.01.2022	31.12.2022	31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
48.417.131,23	0,00	48.417.131,23	8.957.583,15	998.503,39	0,00	9.956.086,54	38.461.044,69	39.459.548,08	

5.9 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr entwickelten sich die Pensionsrückstellungen wie folgt:

	01.01.2022 EUR	Zuführung EUR	Inanspruchnahme EUR	Auflösung EUR	31.12.2022 EUR
Pensionsrückstellungen für Arbeitnehmer	36.985.903,00	1.508.752,00	1.899.710,85	19.961,15	36.574.983,00
Pensionsrückstellungen für Vorstand	8.959.146,00	448.284,00	652.801,00	0,00	8.754.629,00
Pensionsrückstellungen für Teilzeitkräfte	35.828,00	4.961,00	0,00	3.430,00	37.359,00
	45.980.877,00	1.961.997,00	2.552.511,85	23.391,15	45.366.971,00

Die Zuführung enthält Zinsen in Höhe von TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 1.021) aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie TEUR 583 (Vorjahr: TEUR 583) als Aufwand nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB.

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

5.10 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Sachverhalte:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
Ausstehende Rechnungen	6.479.016,87	4.449
Drohverluste	6.889.343,00	0
Personal	4.183.006,00	3.919
Bauträgergeschäft	3.220.705,78	843
Kaufpreisrente	1.429.896,00	1.518
Sanierungsverpflichtung Programm „Mieter werden Eigentümer“	941.000,00	1.018
Jahresabschlusskosten und Archivierung (Aufstellung, Prüfung, Offenlegung, Aufbewahrung, Geschäftsbericht)	663.065,64	865
Übrige	3.430.663,99	2.735
	27.236.697,28	15.346

Eine Kaufpreisrentenverpflichtung wurde zum Jahresabschluss 2022 aus den Verbindlichkeiten in die Rückstellungen umgegliedert. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

5.11 Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in nachfolgendem 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 gegenüber Kreditinstituten	1.633.517.721,72 (1.672.967.027,34)	92.827.027,09 (215.468.739,83)	1.540.690.694,63 (1.457.498.287,51)	1.217.701.196,55 (1.141.113.105,62)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	571.718.288,37 (461.800.168,00)	34.197.422,28 (17.908.262,56)	537.520.866,09 (443.891.905,44)	422.870.856,16 (369.676.426,78)
Erhaltene Anzahlungen	104.923.782,79 (100.498.570,65)	104.923.782,79 (100.498.570,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.849.161,70 (3.205.623,67)	2.849.161,70 (3.205.623,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.122.889,96 (28.030.585,98)	31.122.889,96 (28.030.585,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	6.140.734,10 (3.128.092,28)	6.140.734,10 (1.763.139,24)	0,00 (1.364.953,04)	0,00 (752.877,20)
	2.350.272.578,64 (2.269.630.067,92)	272.061.017,92 (366.874.921,93)	2.078.211.560,72 (1.902.755.145,99)	1.640.572.052,71 (1.511.542.409,60)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 1.243.588 (Vorjahr: TEUR 1.143.281) durch Grundpfandrechte gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind TEUR 502.253 (Vorjahr: TEUR 390.286) durch Grundpfandrechte gesichert.

Eine Kaufpreisrentenverpflichtung wurde zum Jahresabschluss 2022 aus den Verbindlichkeiten in die Rückstellungen umgegliedert. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Nachfolgende Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen aus Kurzfristfinanzierungen, die zusammen mit Zinsswap-Vereinbarungen Bewertungseinheiten bilden und sich wie Festzinspositionen verhalten:

Darlehensnehmer	Anzahl	Summe Restschuld Darlehen EUR	Summe Marktwert Swaps EUR	max. Restlaufzeit Jahre
GPE	3	46.315.216,46	10.589.513,08	30
GAG	7	30.682.612,33	8.047.499,19	30
Grubo	4	46.232.597,57	12.091.649,96	30
MGAG	1	2.682.000,00	718.919,47	30
Gesamt Konzern	15	125.912.426,36	31.447.581,70	

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten die den Minderheitsgesellschaftern zustehende Ausgleichzahlung in Höhe von TEUR 5.185 (Vorjahr: TEUR 2.758).

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

5.12 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Mieten, die auf das Folgejahr entfallen, in Höhe von TEUR 3.738 (Vorjahr: TEUR 3.967) sowie passivisch abgegrenzte Tilgungsnachlässe der NRW.BANK in Höhe von TEUR 63.138 (Vorjahr: TEUR 49.177) enthalten.

5.13 Latente Steuern

Im Konzern sind im Geschäftsjahr 2022 temporäre Differenzen vorhanden, die zu aktiven bzw. passiven latenten Steuern in folgenden Positionen führen:

Aktive Latenzen	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
Anlagevermögen	80.665.289,67	83.702
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.752.303,58	6.702
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	884.729,56	885
Sonstige Rückstellungen	2.564.229,06	190
Verbindlichkeiten	417.150,00	54
	91.283.701,87	91.532
Passive Latenzen	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
Anlagevermögen	35.619.384,47	35.761
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	417.150,00	18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	86.738,53	0
Sonderposten mit Rücklagenanteil	47.930.106,35	45.490
	84.053.379,35	81.269

Saldiert besteht ein Aktivüberhang in Höhe von TEUR 7.230, der nicht angesetzt wird (siehe hierzu die weiteren Erläuterungen unter Textziffer 4.5).

6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

6.1 Umsatzerlöse

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

6.2 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Eigenleistungen resultieren aus der Aktivierung von Zinsaufwendungen sowie selbst erzeugter Wärme während der Bauzeit.

6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2022 EUR	2021 TEUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	15.370.810,08	13.954
Erträge aus Versicherungserstattungen	10.035.037,69	8.845
Erträge aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung	998.503,39	1.083
Erträge aus der Auflösung und Inanspruchnahme von Rückstellungen	647.992,38	565

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Verkauf von 90 (Vorjahr: 140) Wohn- und Gewerbeeinheiten des Programms „Mieter werden Eigentümer“ Erträge in Höhe von TEUR 9.593 (Vorjahr: TEUR 13.705) erzielt. Den Erträgen standen Veräußerungskosten in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 134) gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 845 (Vorjahr: TEUR 291). Im Wesentlichen setzen sich diese aus Erträgen aus Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 1) sowie Erträgen aus Rückvergütungen in Höhe von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 39) zusammen.

6.4 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

In diesem Posten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von TEUR 458 (Vorjahr: TEUR 621) enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Restbuchwerte von Abrissobjekten und Bauvorbereitungskosten.

6.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 EUR	2021 TEUR
Sonstige Dienstleistungen (Beratung, EDV)	8.278.623,66	10.107
Verluste aus Aktiva (Abgang, Abbruch und Wertberichtigung)	5.304.236,76	3.271
Verwaltungsaufwendungen	4.823.438,55	4.587
Vertriebsaufwendungen	1.385.716,52	1.411
Miet- und Leasingaufwendungen	909.059,80	865
Aufwand nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB	583.326,00	583
Übrige betriebliche Aufwendungen	8.382.562,42	1.134
	29.666.963,71	21.959

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 175).

6.6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 951 (Vorjahr: TEUR 1.145) enthalten.

6.7 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand betrifft mit TEUR 5.619 Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. TEUR 6.347 Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr. Außergewöhnliche Steueraufwendungen für frühere Jahre in Höhe von TEUR 16.125 für Gewerbesteuer und TEUR 102 für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag resultieren im Wesentlichen aus einer Betriebsprüfung.

6.8 Sonstige Steuern

In den sonstigen Steuern sind TEUR 471 (Vorjahr: TEUR 305) Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre enthalten.

7 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

GAG-Konzern

8 Sonstige Angaben

8.1 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Der GAG-Konzern hat das Zinsniveau für in der Zukunft auslaufende Bestandsdarlehen oder laufende und zukünftige Neubauvorhaben für Forward-Zinssicherungen genutzt (klassische Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen oder als Zinsswap-Variante mit vollständig gleichlaufender Darlehensvereinbarung). Zum 31. Dezember 2022 beläuft sich das Gesamtvolumen dieser Zinssicherungsmaßnahmen auf TEUR 128.254.

Darüber hinaus wurde ein Darlehenskontingent vereinbart, welches von der GAG oder der Grubo in Höhe von TEUR 70.000 bis 2025 genutzt wird.

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

8.2 Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen von Darlehensprolongationen und im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bauaktivitäten sind Darlehen (Grundgeschäft) mit einem Nennbetrag in Höhe von TEUR 224.314 mit variablem Zinssatz und Laufzeiten teils bis September 2058 abgeschlossen worden. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurden Swap-Verträge (Sicherungsgeschäft) mit anfänglichen Bezugsbeträgen von TEUR 224.314 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. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

Der beizulegende Wert der Zinsswaps zum Bilanzstichtag beträgt insgesamt TEUR 46.469. Die Bewertungen erfolgten anhand der OIS-Discounting-Methode durch die Sparkasse KölnBonn und auf Basis eines Discounted-Cash-Flow-Modells durch die Kreissparkasse Köln. 15 Darlehen werden mit einem durch Tilgung reduzierten Buchwert in Höhe von TEUR 125.912 unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Zehn weitere Darlehen über insgesamt TEUR 84.639 werden erst nach dem Bilanzstichtag ausgezahlt und sind somit bilanziell noch nicht erfasst. Die gegenläufigen Wertänderungen werden sich voraussichtlich in einem Zeitraum von 30 Jahren ausgleichen.

8.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen insgesamt in Höhe von TEUR 212.499 (Vorjahr: TEUR 211.881). Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Aus begonnenen Baumaßnahmen ergeben sich nach dem Bilanzstichtag bis zur Fertigstellung der Neubauten bzw. Modernisierungsmaßnahmen Restverpflichtungen in Höhe von TEUR 203.407 (Vorjahr: TEUR 202.420). 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 6.695 (Vorjahr: TEUR 6.700) 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 2027 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 656 (Vorjahr: TEUR 860). Aus den Mietverträgen für Verwaltungsgebäude bestehen bis einschließlich 2029 Verpflichtungen in Höhe von TEUR 1.741 (Vorjahr: TEUR 1.902).

8.4 Mehrheitsbeteiligung der Stadt Köln

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

GAG-Konzern

8.5 Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	2022 Anzahl	2021 Anzahl
Kaufmännische und technische Angestellte	507	494
Gewerbliche Arbeitnehmer	102	103
	609	597

In den vorgenannten Mitarbeiterzahlen sind 102 (Vorjahr: 85) Teilzeitbeschäftigte enthalten. Außerdem wurden durchschnittlich 14 (Vorjahr: 15) Auszubildende beschäftigt.

8.6 Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln

Die mitarbeiterbeschäftigenden Konzerngesellschaften sind Mitglied in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Köln (ZVK). Die ZVK hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Umlage beträgt 5,8% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Zum Aufbau einer Kapitaldeckung wird hierauf ein Zusatzbetrag von 3,2% erhoben. Die umlagepflichtigen Gehälter betragen im Geschäftsjahr TEUR 30.141 (Vorjahr: TEUR 27.803). Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden.

8.7 Angaben zu Organbezügen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden an Organmitglieder der GAG Immobilien AG folgende Vergütungen gewährt:

	2022 EUR	2021 EUR
Gesamtbezüge des Vorstandes	672.233,89	752.507,11
Gesamtbezüge von Mitgliedern früherer Geschäftsführungsorgane und ihren Hinterbliebenen	693.656,85	687.213,98
Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates	87.262,08	111.870,00

GAG-Konzern

Erläuterungen zu den Gesamtbezügen des Vorstandes:

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

	Anne Keilholz	Kathrin Möller	Summe
	Vorstandsmitglied	Vorstandsmitglied	
	EUR	EUR	EUR
Fixes Jahresgehalt	259.324,98	278.842,92	538.167,90
Sonstige Nebenleistungen (geldwerter Vorteil u. a.)	11.247,87	20.117,12	31.364,99
Summe fixe Anteile	270.572,85	298.960,04	569.532,89
Tantieme	39.769,00	83.488,00	123.257,00
Kürzung auf Grund der Anrechnung von Nebentätigkeiten*	0,00	20.556,00	20.556,00
Gesamtvergütung	310.341,85	361.892,04	672.233,89

*Gemäß Vorstandsvertrag (ohne Umsatzsteuer und nach Abzug von EUR 15.000,00 Eigenbehalt). Berücksichtigt wurden Vergütungen aus Nebentätigkeiten für Frau Möller in Höhe von EUR 35.556,00.

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

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

Für den Aufbau einer Altersversorgung wurden für Kathrin Möller EUR 150.739,48 und für Anne Keilholz EUR 99.750,00 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.

GAG-Konzern

Die für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen gewährten Vergütungen betreffen mit TEUR 641 feste Jahresbezüge und mit TEUR 46 sonstige Bestandteile. Darüber hinaus sind Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von TEUR 9.201 (Vorjahr: TEUR 9.459) 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:

		2022 EUR	2021 EUR
Mike Homann	Vorsitzender	10.412,50	4.908,75
Jochen Ott		0,00	9.817,50
Sabine Pakulat	1. stellv. Vorsitzende	8.861,25	9.375,00
Martina Richter	2. stellv. Vorsitzende	7.125,00	9.250,00
Daniel Bauer-Dahm	seit dem 08.09.2022	1.333,33	0,00
Sylke Born		4.500,00	1.875,00
Dr. Eva Bürgermeister		0,00	4.500,00
Michael Frenzel		5.652,50	2.528,75
Ursula Gärtner		0,00	5.250,00
Markus Greitemann		4.250,00	5.000,00
Marion Heuser	bis zum 31.07.2022	2.500,00	4.000,00
Niklas Kienitz		8.627,50	10.115,00
Harald Knopp		4.500,00	6.000,00
Karina Köbner		5.250,00	6.500,00
Antonio Mossuto		0,00	4.750,00
Dr. Franz-Georg Rips		0,00	5.750,00
Andreas Schubring		4.750,00	6.000,00
Christine Seiger		5.250,00	2.375,00
Ira Sommer		5.250,00	2.125,00
Michael Weisenstein		4.500,00	6.000,00
Thomas Welter		4.500,00	5.750,00
		87.262,08	111.870,00

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.

8.8 Offenlegung Konzernabschluss

Die GAG Immobilien AG stellt als Konzernmutter einen Konzernabschluss gemäß § 290 HGB auf. Dieser wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

8.9 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 berechnete Gesamthonorar setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 EUR	2021 TEUR
Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen	365.200,00	343
sonstige Leistungen	9.014,00	7
	374.214,00	350

8.10 Nachtragsbericht

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

8.11 Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens

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

	2022 EUR	2021 TEUR
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,50) je Stückaktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital	8.073.194,00	8.079
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	11.000
Gewinnvortrag	516.005,61	664
Bilanzgewinn	10.089.199,61	19.742

8.12 Mitglieder des Aufsichtsrates

Mike Homann
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Rechtsanwalt
Geschäftsführer SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln

Sabine Pakulat
1. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates
Inhaberin culture-images GmbH

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

Daniel Bauer-Dahm
Verwaltungsmitarbeiter, Landschaftsverband Rheinland

seit dem 08.09.2022

Sylke Born
Sozialarbeiterin im Quartier, Sozialmanagement GAG Immobilien AG

Michael Frenzel
Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH

Markus Greitemann
Beigeordneter der Stadt Köln für Planen und Bauen

Marion Heuser
Hausfrau bis zum 31.07.2022

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

Harald Knopp
Bauingenieur/Projektleiter Instandhaltung bei der GAG Immobilien AG

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

Andreas Schubring
Freigestellter Betriebsrat bei der GAG Immobilien AG

Christine Seiger
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

8.13 Mitglieder des Vorstandes

Anne Keilholz, CFO/HR

Kathrin Möller, COO

8.14 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.

GAG-Konzern

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

GAG-Konzern

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

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

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

Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG

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

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

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

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

GAG-Konzern

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 Köln-Bonn. 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.

GAG-Konzern

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.

GAG-Konzern

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 9. März 2023

Der Vorstand

Anne Keilholz

Kathrin Möller

GAG-Konzern

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GAG Immobilien AG, Köln

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GAG Immobilien AG, Köln, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalpiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der GAG Immobilien AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), auf die in Abschnitt 5.6 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

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

- den Bericht des Aufsichtsrats und
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), auf die in Abschnitt 5.6 des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss 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 Konzernabschluss, 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 Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte 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 des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss 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 des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im 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

GAG-Konzern

Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, den 9. März 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

Dieter Peppokus
Wirtschaftsprüfer

GAG-Konzern

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 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 sieben Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Vorstand ausführlich und zeitnah über den aktuellen Geschäftsverlauf berichtet hat. Falls notwendig, wurden die Sitzungen auch hybrid durchgeführt. Zudem wurde im Frühjahr 2022 eine Klausurtagung abgehalten, in der der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand die Strategie der GAG intensiv erörtert hat. Insbesondere die wirtschaftliche Lage, die Entwicklungen und die unternehmerischen und wirtschaftlichen Auswirkungen und Maßnahmen in Bezug auf die Corona-Pandemie sowie der Versorgungssicherheit waren Bestandteil der Berichte des Vorstandes an den Aufsichtsrat. Ausführlich wurde sich außerdem mit dem Bericht der Internen Revision, der Compliance sowie des Risiko-Chancen-Managements auseinandergesetzt. Es sind keine Compliance-Verstöße bekannt. Weiterhin erfolgten regelmäßige Unterrichtungen über die Segmentberichterstattung, Investitionsentscheidungen bzw. der Erwerb/ die Veräußerung von Grundeigentum. Die Wirtschaftsplanung wurde ausführlich erörtert und beschlossen. Die Auswahl des neuen Abschlussprüfers wurde überdies getroffen. Zustimmungspflichtige Maßnahmen wurden im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen sorgfältig geprüft, besprochen und entschieden. Die Vorsitzenden der Ausschüsse haben im Aufsichtsratsplenum jeweils regelmäßig über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtet. Teilweise tagte der Aufsichtsrat bei Bedarf ohne den Vorstand.

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

Arbeit der Ausschüsse

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

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

Jahres- und Konzernabschluss 2022

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf hat den Jahresabschluss der GAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2022, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht zum 31. Dezember 2022 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.

GAG-Konzern

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 28. März 2023 und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 30. März 2023 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 Schlussfolgerung des Vorstands und ist mit dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer einverstanden.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Mit Ablauf des 31. Juli 2022 hat Frau Marion Heuser ihr Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Am 08. September 2022 wurde Herr Daniel Bauer-Dahm vom Rat der Stadt Köln in den Aufsichtsrat der GAG entsandt.

Das Thema Diversity ist bei der GAG von großer Bedeutung. Bis zum 31.07.2022 waren mehr als 40 % der Aufsichtsratsmitglieder Frauen und seit dem 08.09.2022 sind es genau 40 %. Im Vorstand sind es 100% Frauen

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

Köln, den 30. März 2023

Mike Homann (Aufsichtsratsvorsitzender)