

# Pressemitteilung

Köln, 26.06.2024

## Herausforderung der steigenden Kosten

### GAG hat 2023 in schwierigem Umfeld fast 700 Wohnungen fertiggestellt

Das vergangene Geschäftsjahr war für die GAG Immobilien AG wie für die gesamte Wohnungswirtschaft ein Jahr mit großen Herausforderungen. „Die immens gestiegenen Kosten in allen Bereichen, der Mangel an verfügbaren Fachfirmen und -leuten sowie die steigenden Zinsen waren im vergangenen Jahr die großen Hürden bei der Schaffung von nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum in der Stadt. Und sie sind es auch in diesem Jahr“, fasst GAG-Vorständin Anne Keilholz die Lage zusammen. Gleichzeitig besteht eine hohe Notwendigkeit nach Investitionen, vor allem in der Modernisierung, um die vorgegebenen Klimaschutzziele zu erreichen.

Trotz dieser Herausforderungen hat größte Vermieterin auch das vergangene Jahr mit positiven Zahlen abgeschlossen. Das EBITDA, also das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen, stieg auf 163,5 Millionen Euro, das Konzernergebnis auf 37,5 Millionen Euro an. „Ein sehr gutes Ergebnis, das aber angesichts der Aufgaben, die vor uns liegen, dringend notwendig ist“, betont Anne Keilholz, „dieses Ergebnis stärkt unser Fundament für die Investitionen von morgen.“

Nachhaltige Impulse bei der CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Bereich Wohnen hat die GAG im vergangenen Jahr wieder gesetzt. Die Installation von Photovoltaik (PV)-Anlagen ist weiter vorangeschritten und lag zum Jahresende bei 213 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 4.400 Kilowatt peak (kWp). Mit dem Waldbadviertel in Köln-Ostheim ist das erste GAG-Bestandsquartier mit PV-Anlagen ausgerüstet worden. Das Pilotprojekt wurde Ende 2023 gestartet und vor wenigen Wochen abgeschlossen. Mit ihrer klimaneutralen Veedel Energie ist die GAG die größte Mieterstromproduzentin in Köln. „Der Klimawandel und die aktuellen Unsicherheiten bei der Energieversorgung sind überzeugende Argumente für den weiteren Ausbau von Veedel Energie. Und genau das machen wir, zum Wohle unserer Mieterinnen und Mieter“, sagt GAG-Vorständin Kathrin Möller. Weitere bereits realisierte und vor allem zukünftige Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung sind Fernwärme und Wärmepumpen bei der Wärmeversorgung, Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Mikroklimas oder Veedels Biotope zur Förderung der Biodiversität. Mit Lastenrädern zum Ausleihen schafft die GAG Anreize für ihre Mieterinnen und Mieter, auf klimafreundliche Mobilität umzusteigen.

Nachhaltige Impulse hat die GAG aber auch wieder auf dem Kölner Wohnungsmarkt gesetzt. 669 Wohnungen wurden im vergangenen Jahr fertig gestellt: 489 im Neubau, davon 384 öffentlich gefördert, und 180 nach abgeschlossener Modernisierung. Davon sind 118 ebenfalls öffentlich gefördert. „Die Schaffung von preiswertem und vor allem öffentlich gefördertem Wohnraum in Köln, das ist unser Satzungsauftrag und unser Antrieb“, betont Kathrin Möller. Und das wird auch

weiterhin so bleiben: 2.336 Wohnungen im Neubau und in der Modernisierung befanden sich Ende 2023 in ganz Köln im Bau.

Zu den im vergangenen Geschäftsjahr ganz oder nahezu fertiggestellten Projekten zählen unter anderem die Weiler Höfe in Köln-Volkhoven/Weiler, das Mühlenwegviertel an der Friedensstraße in Porz-Elsdorf oder die Neubauten an der Hauptstraße/Poststraße im Porzer Zentrum. Ebenfalls kurz vor dem Abschluss ist die umfangreiche Quartierserneuerung in der Kannebäckersiedlung in Köln-Humboldt/Gremberg. Mit Modernisierungen, Neubauten und infrastrukturellen Maßnahmen wird dieses Quartier runderneuert. Wichtige Impulse gab es auch für den Stadtteil Chorweiler, wo die energetische Modernisierung der 2016 übernommen Bestände voranschreitet. In Köln-Raderberg wächst SechtM, der erste Baustein für die Parkstadt Süd, weiter in die Höhe. „Während andere das Bauen komplett eingestellt haben, verfolgen wir weiterhin unsere Projekte“, betont Kathrin Möller.

Die Gesamtsumme aller in 2023 getätigten Investitionen betrug rund 215 Millionen Euro. Investitionen in Neubau und Modernisierung sowie die laufende und periodische Instandhaltung zusammen ergaben fast 287 Millionen Euro. „In den vergangenen drei Jahren haben wir deutlich mehr als eine Dreiviertelmilliarde Euro für solche Maßnahmen ausgegeben“, sagt Anne Keilholz.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 verfügte die GAG über 45.798 Wohnungen und 154.000 Quadratmeter Gewerbeflächen mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt rund 3,2 Millionen Quadratmetern. Die Durchschnittsmiete lag bei 7,63 Euro pro Quadratmeter und damit wie in den Vorjahren deutlich unter dem Kölner Mittelwert. Mit Instandhaltungsaufwendungen von 22,55 Euro pro Quadratmeter (Gesamt: 72 Millionen Euro) liegt die GAG erneut im oberen Bereich der deutschen Wohnungsunternehmen.

### **Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick:**

Konzernergebnis TEUR	37.454
EBITDA TEUR	163.549
Eigenkapital TEUR	875.447
Eigenkapitalquote %	24,46
Investitionen TEUR	215.030
Wohnungen	45.798
Gewerbe Tm <sup>2</sup>	154
Wohn-/Nutzfläche Tm <sup>2</sup>	3.192
mtl. Sollmiete EUR/m <sup>2</sup>	7,63
Instandhaltungsaufwendungen EUR/m <sup>2</sup>	22,55

GAG Immobilien AG

### **Pressekontakt**

Jörg Fleischer | Pressesprecher  
Telefon 0221/2011-648 | Fax 0221/2011-701  
Mobil 0162/2307173 | E-Mail [joerg.fleischer@gag-koeln.de](mailto:joerg.fleischer@gag-koeln.de)