



GAG Immobilien AG

Wohnen. Wohlfühlen. Leben



GAG Immobilien AG

Wer sind wir?

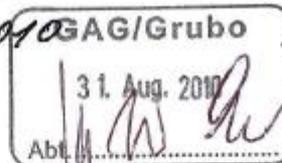
Im Mittelpunkt steht der Mensch



Im Mittelpunkt steht der Mensch



Post-Fax: Rathaus 28. Aug 2010 GAG/Grubo 19. März 2010
1xgrs: 1808 221/31003



zu diesem Personalausweis Nr.

Gehört dieses Amtliche Schreiben vom
19. März 2010 dazu!

Für Herrn

Schreiben: Unbefristet gültig!

Ministerpräsident NRW, OB Hamburg, OB Duisburg etc!



19.09.2010

Grüne Graunauweg 97
50427 Köln

Sehr geehrte Damen und Herren,
sicher Ihre Einladung ins zauberhafte
Alteat am 16.09. habe ich nicht sehr
gefreut. Es war ein schönes, unterhalt-
reiches Nachmittags. Hierfür danke ich
Kennen herzlich.

Gleichzeitig möchte ich Ihnen für die
Kriegsbroschüre von € 150 danken.
Ihr Engagement zeigt, daß wir "Alten"
doch noch nicht vergessen sind, (wahrhaftig
im Rheinland seit 1945). - GAG -

Mit freundlichen Grüßen



StadtarchivAbt.einsturz!

Köln, 26.08.2010 - An alle Kölschen sowie Medien, JuristInnen bundesweit! - Oberstaatsanwalt(OSTA) Günter Feld, Am Justizzentrum 13, 50939 Köln, Tel: 0221-477-0,-4609,-4629, Fax: 0221-477-4050,-4090, hat bisher unbestritten STRAFVEREITELUNG IM AMT (§ 258a StGB) begangen, indem er erst 4 Wochen nach dem Einsturz des Historischen Kölner Stadtarchives die Büros der "ARGE U-Bahntrasse Severinstrasse" (KVB, Bilfinger & Berger u.a.) von über 200 Polizisten "durchsuchen" ließ. - Damit wir nicht dumm sterben, möge Herr Held folgende Fragen WAHRHEITSGEMÄSS UND VOLLSTÄNDIG beantworten:

1. Wieviel SchmierGELD erhielt FELD? - 2. Dauert es immer so lang, bis Durchsuchungen stattfinden? - 3. Wie geht die Kripo vor, wenn sie eine Leiche findet? a) Sie läßt die Leiche 4 Wochen vor sich hinverwesen, wartet darauf, daß der Mörder sich binnen 4 Wochen stellt? - b) Die Kripo fängt SOFORT mit Spurensicherung, Ermittlungen, Befragungen, Verhören, DURCHSUCHUNGEN an? - 4. Kann OSTA Feld sich vorstellen, daß die Schuldigen in 4 Wochen frei von Hektik u. Streß BEWEISE VERNICHTEN können? - 5. Haben die U-Bahnbaufirmen billigend in Kauf genommen ("bedingter Vorsatz"), daß Gebäude einstürzen? - 6. Haben die Firmen GROB FAHRLÄSSIG Gebäude einstürzen lassen? - 7. Weiß Feld, daß im Falle (un)bedingten Vorsatzes u. grober Fahrlässigkeit die beteiligten Versicherungen nicht zahlen dürfen, weil dies Beihilfe/Begünstigung zu Straftaten ist? - 8. Hat eine Versicherung bereits gezahlt? - 9. Wird wegen grober Fahrlässigkeit/(un)bedingten Vorsatzes ermittelt oder nur wegen "einfacher Fahrlässigkeit", bei der die Versicherung zahlen muß? - 10. Hat Feld die Masse der Kölschen für so dumm gehalten, auf dieses plumpe Täuschungsmanöver hereinzufallen? - 11. Ist OSTA Feld eig. Einschätzung nach schuldfähig (früher "zurechnungsfähig" genannt)? - 12. Weiß Feld, daß im Falle der Zahlung durch die Versicherungen die Kosten auf die VersicherungsnehmerInnen abgewälzt werden, daß de facto die Allgemeinheit den Schaden zahlen muß, den einige wenige Profiteure verursacht haben? - 13. Ist OSTA Feld bereit, die vorstehenden Fragen unter Einsatz eines LÜGENDETEKTORS zu beantworten? - Weitere Fragen folgen garantiert. - Bitte dieses Schriftstück breit veröffentlichten, per Fax, E-mail, Brief, Mundpropaganda etc. weitergeben auf alleiniges straf-/zivilrechtliches Risiko des Unterzeichnenden sowie an OSTA Feld weiterleiten!

-v.i.S.d. Straf-/Zivilrecht-Adresse der
Staatsanwaltschaft Köln bekannt!

Stadt ohne Beweise!!!

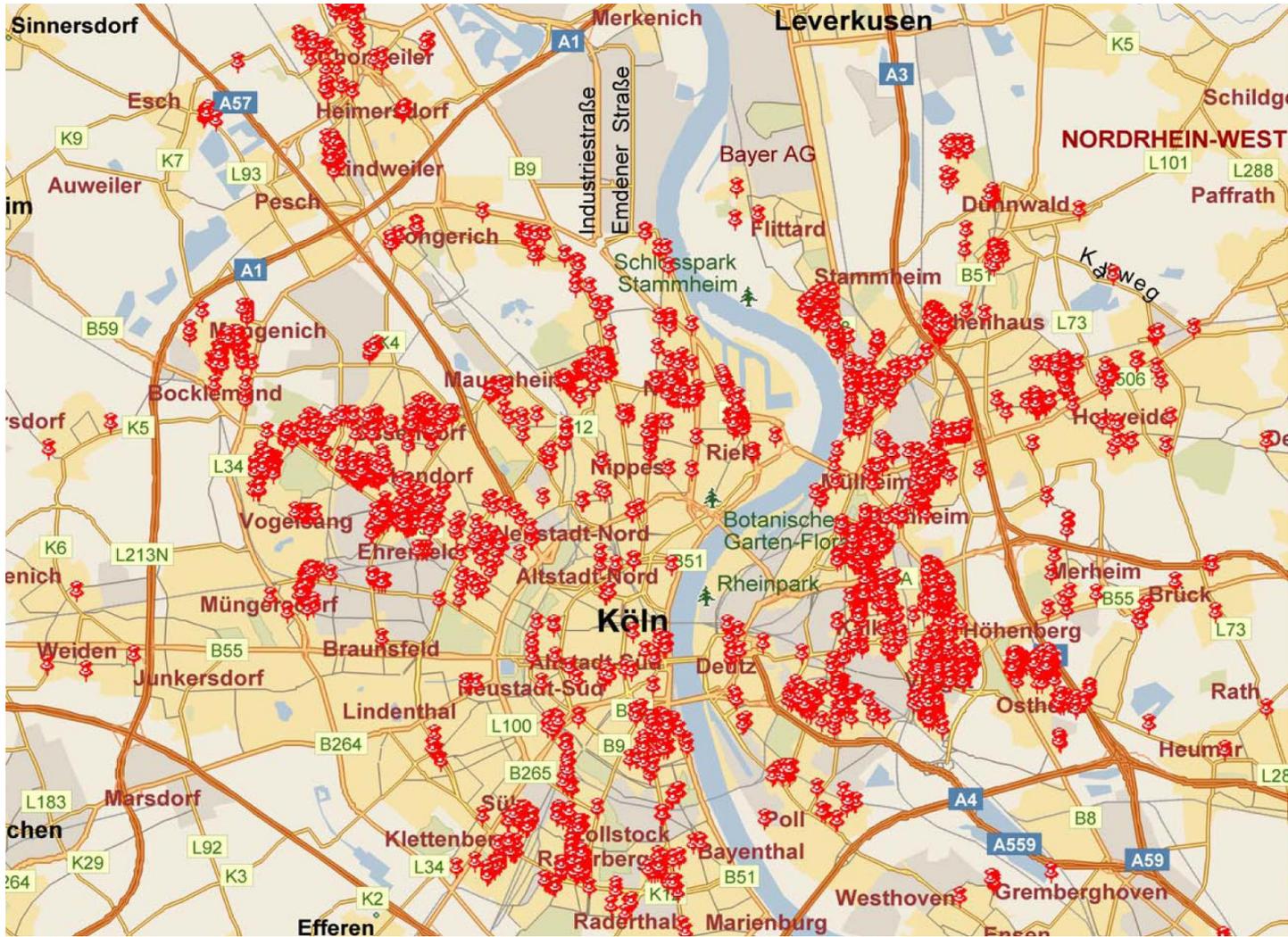


Im Mittelpunkt steht der Mensch

- Mehr als 100.000 Bewohnerinnen und Bewohner.
- Mit mehr als 120 Nationalitäten spiegeln die GAG-Mieter die multikulturelle Situation in Köln wieder.
- 43.160 Wohnungen und Gewerbeobjekte.
- 2.863.000 m² Wohn- und Nutzfläche.
- Die GAG bietet jedem zehnten Kölner ein sicheres Dach über dem Kopf.



GAG Wohnungsbestand



Vorstand



Mitarbeiter



448 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit



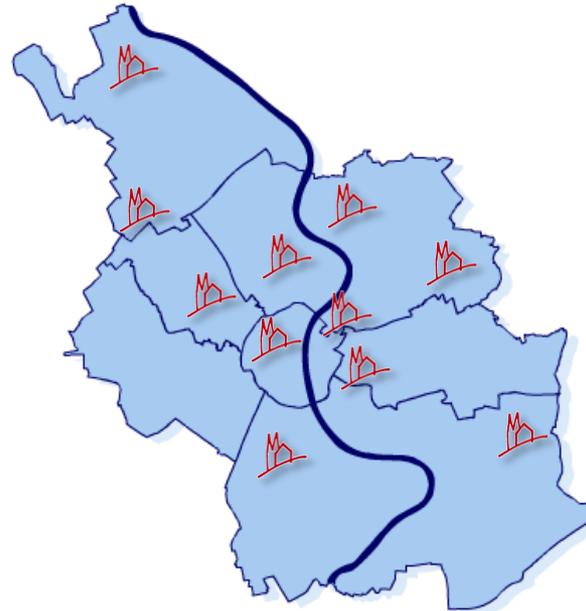
Mitarbeiter



Geschäftsstellen

Dezentrale Strukturen:

48 Mieterbetreuer sowie 102 Hausmeister und gewerbliche Mitarbeiter sind in 11 Geschäftsstellen vor Ort für die Kunden da. Insgesamt 212 Mitarbeiter sind die ersten Ansprechpartner für rund 42.000 Wohnungen mit 100.000 Mietern.





GAG Immobilien AG

Wo kommen wir her?

Entwicklung

- Bis 1910 wurden nur 2000 Kleinwohnungen durch Bauvereine und die öffentliche Hand errichtet. Damit konnte die Nachfrage der wachsenden Stadt keinesfalls befriedigt werden.
- Am 18. März 1913 wurde die Gemeinnützige Aktiengesellschaft (GAG) gegründet, um die Vorteile der genossenschaftlichen Selbstverwaltung mit der Kapitalsicherheit einer AG zu verknüpfen. Zu den Aktionären zählten damals u. a. Guillaume, Lindgens, Neven du Mont oder Ernst Cassel.
- In der Satzung wurde ausdrücklich festgeschrieben, Wohnraum für die sozial schwachen Schichten zu schaffen.
- Erstes Bauprojekt der Gesellschaft war die Siedlung Bickendorf mit 578 Wohnungen.



Bickendorf



Grüner Hof



Grüner Hof



Ernst-Cassel-Stiftung

- Sir Ernest Cassel war Gründungsmitglied der GAG Immobilien AG im Jahre 1913.
- 1932 übertrugen die Erben einen Teil ihrer GAG-Aktien an die Stadt Köln, die eine Stiftung gründete für bedürftige Mieter der GAG.
- Die Stiftung hat heute 696.280 GAG-Aktien.
- Die jährliche Dividende in Höhe von ca. 350.000,- € wird gemäß der Satzung zur Hälfte für die Unterstützung von Einzelpersonen sowie zur Förderung von Vereinen und Einrichtungen verwendet.





GAG Immobilien AG

Wer sind wir heute?

Wer sind wir heute

1. Immobilienbewirtschaftung:

Schwerpunkt der Tätigkeiten ist die Bewirtschaftung von rund 42.000 eigenen und 4000 fremden Wohnungen. Das technische und kaufmännische Bestandsmanagement ist in elf Geschäftsstellen vor Ort bei den Kunden in den Stadtbezirken und einer Hauptverwaltung organisiert. Die GAG verwaltet nicht nur 2,8 Millionen Quadratmeter Wohnfläche, sondern kümmert sich um ihre Kunden durch umfassenden Beratungs- und Kundenservice. Das werthaltige Managen der Immobilien ist unsere Profession. Die GAG verfügt über eine mehr als 90 Jahre lange Erfahrung auf dem Gebiet der Hausbewirtschaftung für eigene und mehrere Jahrzehnte lange Erfahrung in der Verwaltung fremder Bestände.



Wer sind wir heute

2. Privatisierung:

Neben der Vermietung verkauft die GAG auch Wohnungen und Gebäude. Hauptbestandteil dieses Geschäftsfeldes ist das Programm "Mieter werden Eigentümer", bei dem Mieterinnen und Mieter die gemieteten Wohnungen erwerben. Darüber hinaus werden einzelne Wohnungen und Gebäude in Streubesitz veräußert. Nicht nur aber auch aufgrund der Privatisierungen bietet die GAG eine eigene WEG-Verwaltung an.



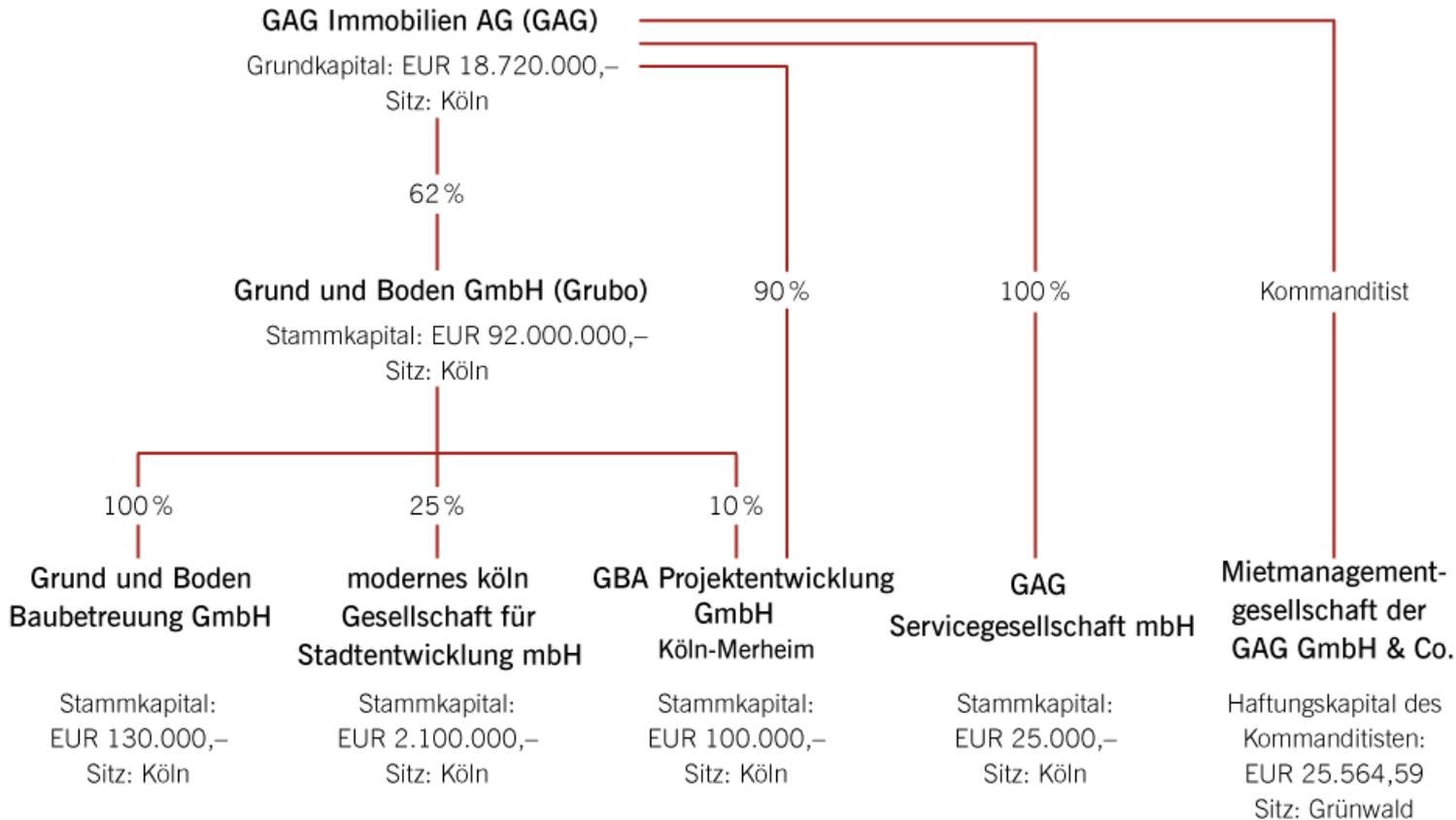
Wer sind wir heute

3. Bauträgergeschäft:

Die GAG Immobilien AG baut auf eigenen bzw. auf angekauften Grundstücken als Bauträger im Eigenheim- und Eigentumswohnungsbau im Kölner Stadtgebiet. Die GBA Projektentwicklung Köln-Merheim mbH ist eine Tochtergesellschaft, die Eigenheime und Eigentumswohnungen auf einem angekauften Grundstück in Merheim errichtet.



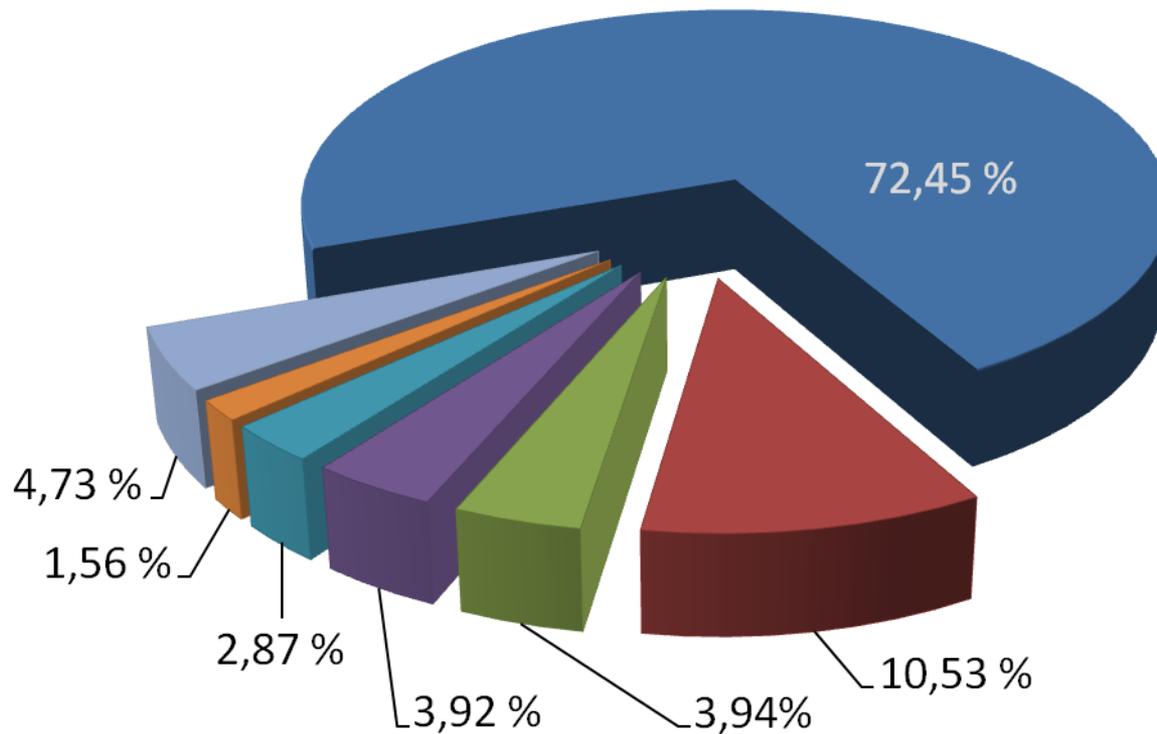
Struktur des GAG Konzerns



	2009	2008	
	T EUR	T EUR	+/- in %
GAG Konzern (IFRS)			
Umsatz	298.933	290.150	3,03%
Konzernergebnis	31.045	17.933	73,12%
Bilanzgewinn	70.960	77.549	-8,50%
Cash Flow	60.863	3.870	1.472,69%
Eigenkapital	443.892	424.238	4,63%
Bilanzsumme	2.253.632	2.103.102	7,16%
Investitionen	208.360	156.069	33,51%
Instandhaltung EUR/m ²	16,78	22,30	-24,75%
Mitarbeiter	432	416	3,85%
GAG Immobilien AG (HGB)			
Umsatz	165.943	148.136	12,02%
Jahresüberschuss	53.656	10.878	393,24%
Bilanzgewinn	27.924	9.201	203,49%
Eigenkapital	328.426	283.203	15,93%
Bilanzsumme	1.366.809	1.298.684	5,25%



Besitzverhältnisse der GAG Immobilien AG



2009	Kapital	in %
Stadt Köln	12.884.630	72,45
skb Kapitalbeteiligungsges.	1.872.000	10,53
Grund und Boden GmbH	700.761	3,94
Ernst-Cassel-Stiftung	696.280	3,92
Treuhand (Mieter)	511.108	2,87
Eigene Aktien	277.285	1,56
sonstige Aktionäre	841.936	4,73
	17.784.000	100,00

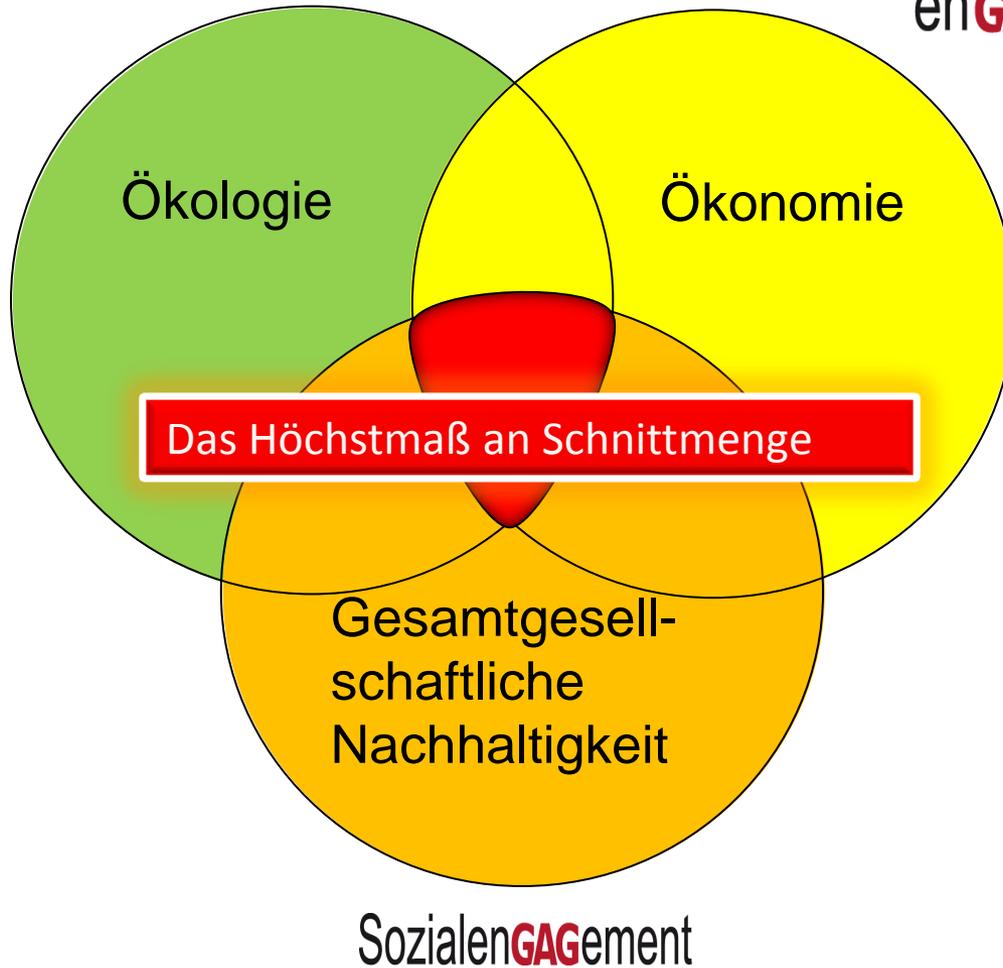


Leitmotiv: „Mehr Kundenorientierung durch eine bessere Ausrichtung der Prozesse/Strukturen auf die Kundenbedarfe“



Umwelten**GAG**ement

Stadtentwicklungs-
en**GAG**ement





Seniorenbetreuung



Schulkooperationen



Lebensmittelausgabe



Spielplatzpaten



Antigewalttraining

Sozialen**GAG**ement



GAG-Treff



Fußball



Mieterfeste

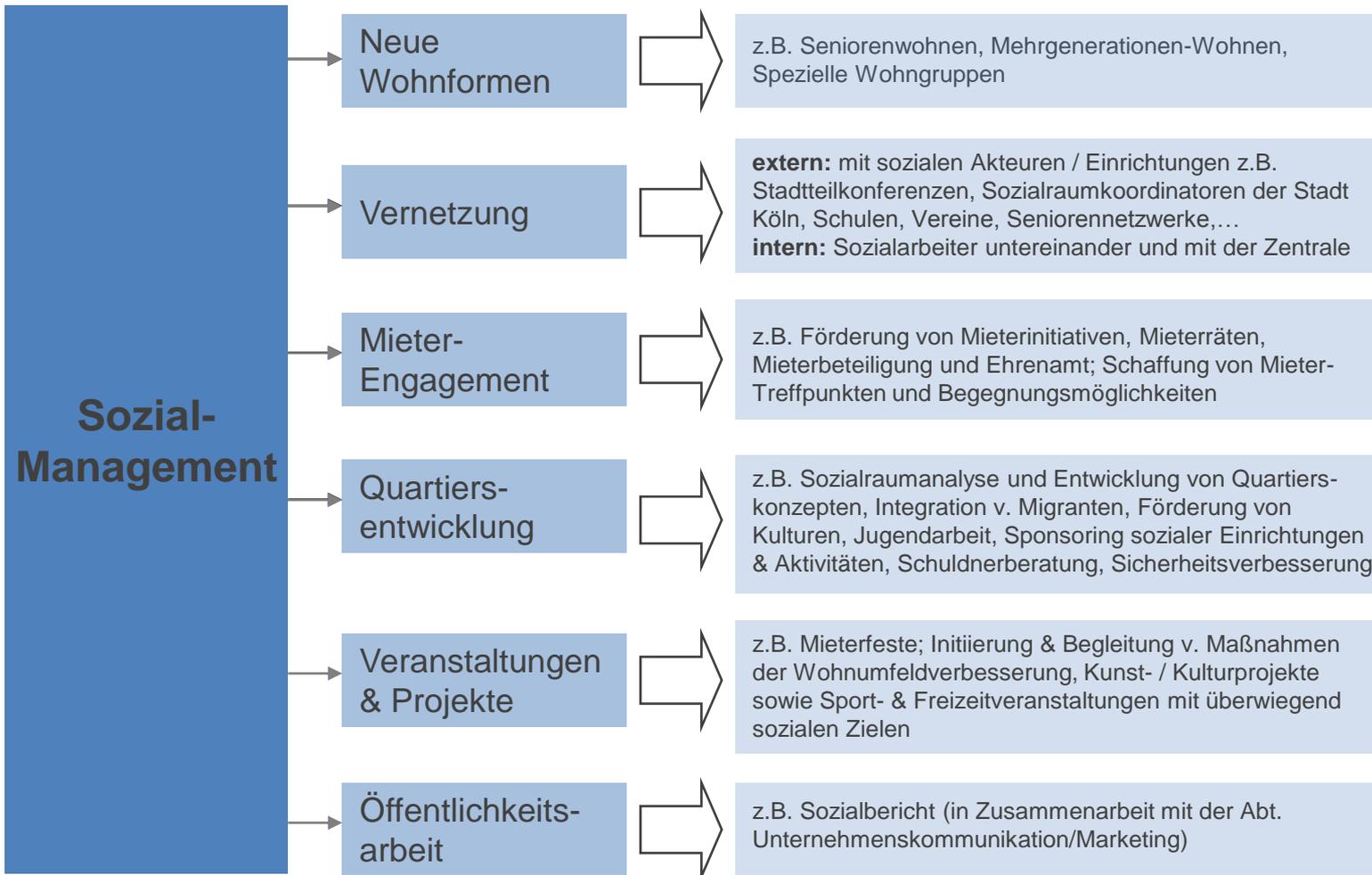


Blumenbeetaktion



GAG-Joboffensive

Tätigkeitsfelder des Sozialmanagements



Integrierte soziale Handlungskonzepte

Leitlinien der Handlungskonzepte

- Sozialraumorientierung
- Integrierte Herangehensweise
- Zielorientierung
- Präventiver Ansatz
- Lebenswelt- und Bedarfsorientierung
- Partizipation der Bewohner
- Einbeziehung vorhandener Potenziale und Nutzung von Synergien durch Kooperationen mit Sozialpartnern
- Langfristiger Zeithorizont
- Nachhaltigkeit der Maßnahmen



- Die Ausrichtung der Handlungskonzepte entlang dieser Prinzipien eines sozialen Quartiersmanagements gibt dem Sozialmanagement eine effektive Struktur und erweitert seine Möglichkeiten.
- Mit der Orientierung entlang dieser Leitlinien verfolgt die GAG eine professionelle, zeitgemäße und zukunftsfähige soziale Geschäftsstrategie für ihre Bestände und Kunden.



Kernproblem/Querschnittsthemen

Gewaltprävention und Antigewaltprojekte

Beispiel : Projekte mit dem „Gewaltfrei Lernen e.V.“

Spielerische Vermittlung von gewaltfreien Konfliktlösungen und Streitschlichtungen, Möglichkeiten der Gefahrenvorbeugung und Selbstverteidigungstechniken für Vor- + Grundschüler sowie Sensibilisierung von Lehrern, Erziehern und Eltern

Das „Gewaltfrei lernen“-Programm wurde seit November 2007 mit Unterstützung der GAG bislang an insgesamt 16 Schulen in Chorweiler, Mülheim, Niehl, Buchheim, Porz, Höhenhaus, Blumenberg, Humboldt-Gremberg, Bocklemünd, Vingst, Bilderstöckchen und Höhenberg umgesetzt. Weitere sind geplant.



Kernproblem/Querschnittsthemen

Kinder & Jugendliche: Sport, Freizeit, Ausbildung

Anerkennung des Rechtes von Kindern & Jugendlichen auf Nutzung öffentlichen Raums

Versus.: altersspezifische Verhaltensweisen = „Lautes Thema“ des Sozialmanagements

Wir begegnen diesem durch Angebote und Maßnahmen, die die spezifischen Eigenschaften und Bedürfnisse unserer jungen Kunden aufgreifen, z. B.:

Offene/aufsuchende Sport- und Freizeitangebote mit Kooperationspartnern:

- Kölner Spielewerkstatt
- Köln kickt & Kid Smiling
- Yehudi Menuhin-Stiftung/MUS-E
- Kindernöte
- HipHop-Netzwerk
- KJW/GAG-Treff
- Box-Club Bocklemünd
- u. v. m. ...

Unterstützung bei der Suche nach Praktika, Jobs und Ausbildungsplätzen: Joboffensiven und Jobmessen

Bau von Jugendeinrichtungen, z. B.: AWO-JE in Neurath, „Haus der Familie“ in Rondorf



Kernproblem/Querschnittsthemen

Verschmutzung/Müll, Vandalismus

Problem: verschmutzte Müllstandorte, wilder Sperrmüll, Verschmutzung von Grünanlagen und Wohnumfeld, Verunreinigungen innerhalb der Häuser, Vandalismus



Gegenmaßnahmen z. B.:

- Reinigungsaktionen zusammen mit Bewohnern
- Einsatz von In-Jobbern im Bereich der Pflege und Sauberhaltung des Wohnumfelds
- Kooperation mit den AWB
- Verschönerungsaktionen mit Bewohnern (v. a. Kinder u. Jugendliche)



Kernproblem/Querschnittsthemen

Verschuldung/aktive soziale Schuldnerberatung

Mietrückstände und Verschuldung häufig Folge von Arbeitslosigkeit und/oder sozialen Problemen (z. B. familiäre Probleme, Alkoholismus, persönliche Überforderung ...)

= „Stilles Thema“ in problematischen Quartieren + wirtschaftlich äußerst relevantes Thema für die GAG

„Aktive Soziale Schuldnerberatung“ als Gegenmaßnahme des Sozialmanagements:

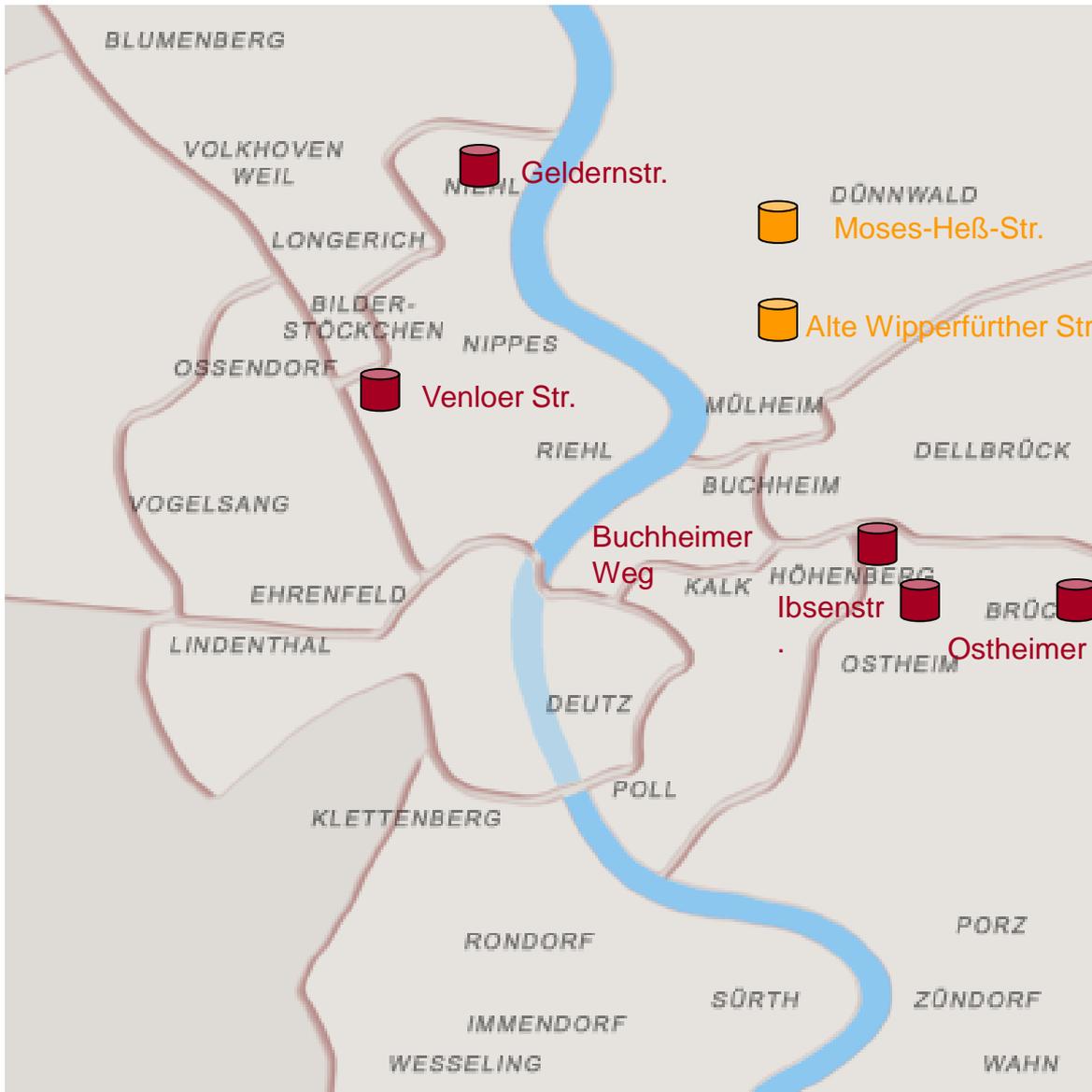
- Aufsuchen und Beratung des Mieters direkt vor Ort:
 - Besprechung der Situation
 - Beratung (Vermittlung an Schuldnerberatung, Möglichkeiten kommunaler oder staatlicher Hilfen)
 - Vereinbarung von Maßnahmen zur Beseitigung des Mietrückstandes

Ziele: Senkung der Mietrückstände, frühzeitige Stabilisierung von Mietverhältnissen, Verhinderung von Räumungsklagen, Wohnungserhalt, Eröffnung von Perspektiven für die Betroffenen über das Problem des Mietrückstandes hinaus



Neue Wohnprojekte und Wohnen im Alter

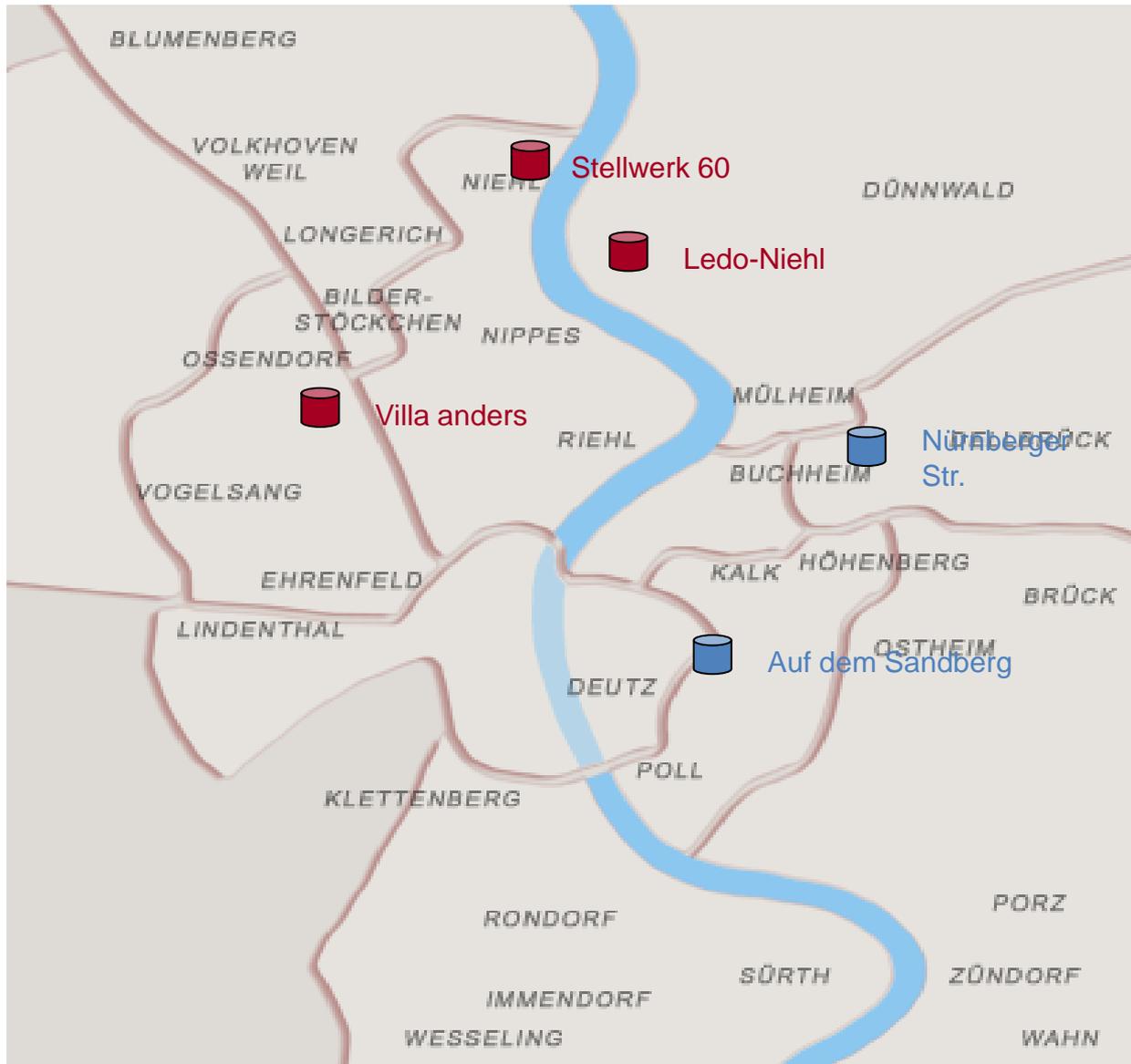
Ambulante Wohngemeinschaften



Fertiggestellt
im Bau
in Planung



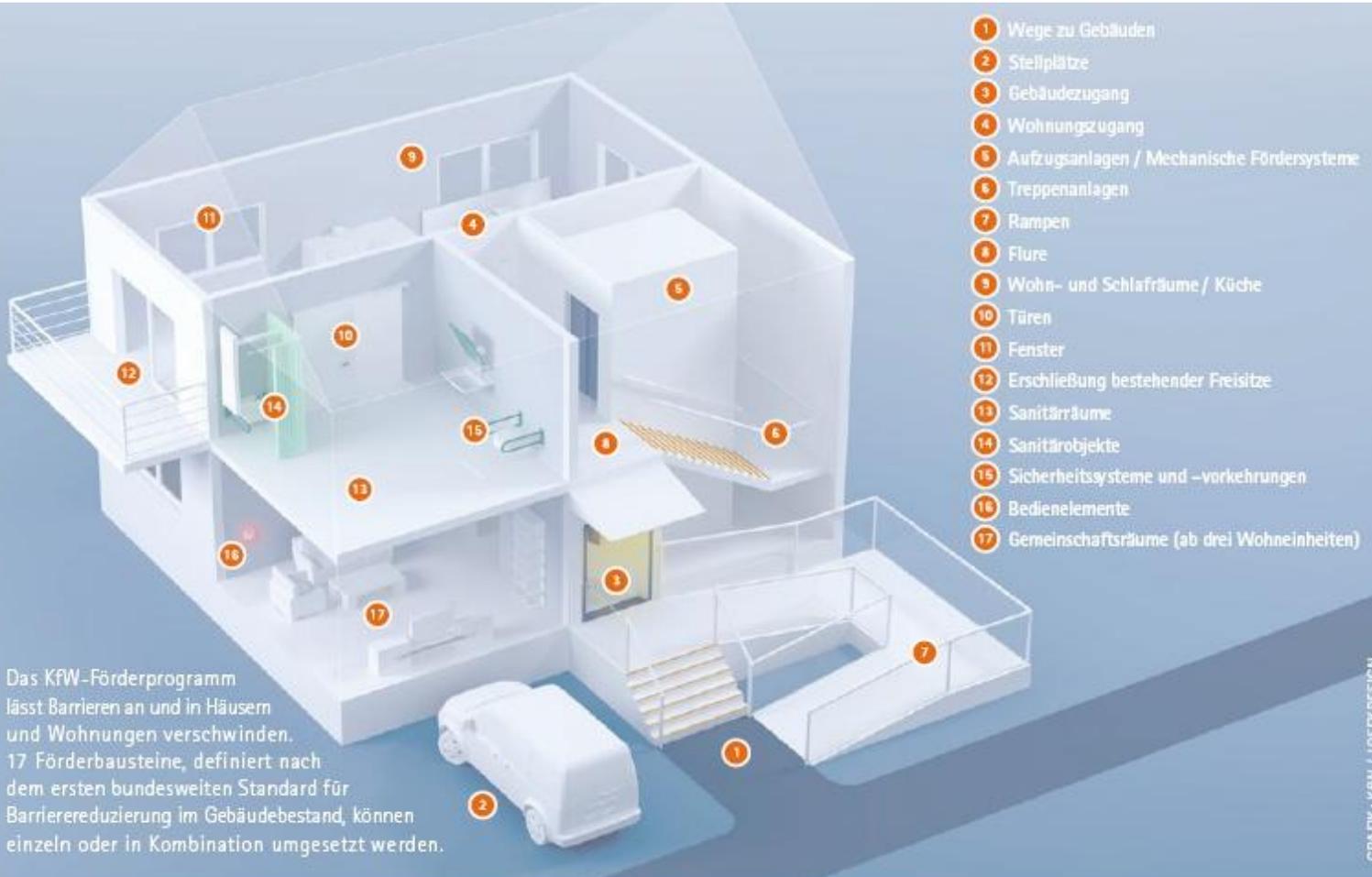
Mehrgenerationenwohnprojekte



Fertiggestellte
im Bau
in Planung



Altersgerecht Umbauen



Neue Schwerpunkte: Bildung/Kunst/Kultur

Bildung

- Im Sinne von Wertevermittlung, Förderung der Persönlichkeitsentwicklung, Erlernen eines respektvollen Umgangs und gewaltfreier Konfliktlösungen
- Bildungsthema umfasst beispielsweise Medienbildung, Natur- und Umweltbildung, Gesundheit (Ernährung, Sport)

Kunst & Kultur (als Teilaspekt des Themas Bildung):

- Verbindet Menschen und schafft Gemeinsamkeiten
- Über Kunst- und Kulturprojekte möchten wir die Wohnzufriedenheit erhöhen und das Image der GAG positiv weiterentwickeln



Neue Schwerpunkte: „Die Kirche im Dorf lassen“

- 2008 kaufte die GAG die Auferstehungskirche sowie das umliegende Kirchengelände und seine Aufbauten in Buchforst.
- Alle Nebengebäude wurden abgerissen, hier entsteht nun eine Altenpflegeeinrichtung (65 Pflegeplätze + 10 Wohnungen).
- Die Kirche selber kann weiterhin an 60 Sonn- + Feiertagen im Jahr für Gottesdienste genutzt werden.
- Darüber hinaus soll im Kirchengebäude eine generationenübergreifende Begegnungsstätte entstehen.
- GAG initiiert dieses Projekt gemeinsam mit dem Schauspieler Dirk Heinrichs.





Stadtentwicklungs- en **GAG**ement



Vingst-Veedel

Eckbebauung Ostheimer Straße/Nobelstraße



Alte Vingst-Garten- und
Spielplatzanlagen zwischen
den Wohnblöcken Thierwiesen-
und Koberstein.

Baujahr: 1929 - 1960
Fotografiert: 1961
s./JAL/45



Alte Wipperfürther Straße in Köln-Buchheim (Carlswerkquartier)



Im Bau, Baubeginn 1. Bauabschnitt 2. Quartal 2010

126 Mietwohneinheiten + 1 Wohngruppe, 8.668 m² Wohnfläche

2. Bauabschnitt in Vorbereitung, Baubeginn 1. Quartal 2012

96 Mietwohneinheiten, 6.751,910 m² Wohnfläche



Am Ausbesserungswerk Stellwerk 60 in Köln-Nippes



Im Bau, Fertigstellung Ausbesserungswerk im 4. Quartal 2009

63 Mietwohneinheiten, 4.233 m² Wohnfläche

Gesamtkosten 9.934.168 €, Rendite 3,98 %

Im Bau, Fertigstellung Stellwerk 60 im 3. Quartal 2009

64 Mietwohneinheiten, 4.461 m² Wohnfläche

3 Gewerbeeinheiten, 440 m² Nutzfläche

Gesamtkosten 11.224.558 €, Rendite 4,04 %

Autofreie Siedlung



Dansweilerweg/Manstedter Weg in Köln-Müngersdorf



Im Bau, Fertigstellung des 1. Bauabschnittes im 1. Quartal 2011
169 Mietwohneinheiten + 1 Wohngruppe, 9.534 m² Wohnfläche
Gesamtkosten 22.474.594 €, Rendite 3,62 – 3,75 %



Germaniasiedlung in Köln-Höhenberg



Im Bau, Fertigstellung Erfurter Str. 28-36 2. Quartal 2012

42 Mietwohneinheiten, 2.460 m² Wohnfläche

Gesamtkostenermittlung 4,930,000 €





Deutscher Bauherrenpreis 2009/2010

Für die Sanierung der denkmalgeschützten Wohnanlagen „Blauer Hof“ in Buchforst und Germaniasiedlung in Höhenberg



Langendahlweg in Köln-Ostheim



In Vorbereitung, Baubeginn Erschließung im 2. Quartal 2011
400 Wohneinheiten, ca. 28.000 m² Wohnfläche
Gesamtkosten 60.707.897 €, Rendite 3,47 – 5,14 %



Ostheimer Acker wird untersucht

Sichtung durch
Archäologen

Für das künftige Ostheimer Waldbadviertel auf dem „Millionenacker“ zwischen Vingster Freibad, Langendahlweg und Saar-Siedlung hat die Untere Bodendenkmalpflege eine archäologische Untersuchung angeordnet. Auf dem gut 14 Hektar großen Areal will die GAG in 240 Einfamilienhäusern und 400 Geschosswohnungen rund 2000 Bewohner neu ansiedeln. Wann dort gebaut wird, ist noch nicht absehbar.

Noch im Oktober will die Denkmalbehörde eine Klärung herbeiführen, ob dort der Fund von Bodendenkmälern zu erwarten ist, wie der kommissarische Leiter Dr. Marcus Trier sagt. „Es gibt in der Umgebung keine Alt-funde. Aber wir finden dort eine siedlungsgünstige Topographie vor; dort verlief ein alter Rheinarm.“ Ideal wäre eine Oberflächenbegehung, jedoch weist das Gelände viel Vegetation auf. So wird man mehrere hundert kleine Flächen von 50 Zentimetern im Quadrat auf einer Tiefe von 50 Zentimetern ausheben. Diese so genannten „Sieb-Testlöcher“ werden ausgiebig gesiebt und begutachtet. Trier rechnet mit zweiwöchigen Arbeiten – sofern dabei nichts Auffälliges gefunden wird. (vol)



Görlinger Zentrum in Köln-Bocklemünd



Im Bau, Fertigstellung Görlinger Zentrum 26 im 4. Quartal 2010

Fassadensanierung

Gesamtinvestition 2.750.208 €, Rendite 5,56 %

In Vorbereitung, voraussichtlicher Baubeginn Görlinger Zentrum 9 im 1. Quartal 2011

Fassadensanierung

Gesamtinvestition 4.878.419 €, Rendite 3,749 %

In Vorbereitung, voraussichtlicher Baubeginn Görlinger Zentrum 3 im 3. Quartal 2011

Gesamtinvestition 5.815.033 €





Niehl, Amsterdamer Str.
Soziale Mischung



Solarsiedlung
Westend



Mod. Vingst

Umwelten**GAG**ement



Mod. Stammheim



Mod. Blauer Hof
Buchforst



Mod. Bickendorf



Mod. Höhenberg



Ökologische Nachhaltigkeit Projekt Niehler Wohnart

- Europas größtes Erdwärmeprojekt
- Einsatz von Wärmepumpen senkt den CO₂ Ausstoß um bis zu 30 %
- 383 attraktive Wohnungen und Häuser in Energiesparbauweise entstehen
- 21 Brunnen sorgen für die kostenlose Umweltwärme
- Grundstücksfläche: 22.474 m²
- Wohnfläche: 15.200 m²



Siemens Gelände Niehl

NIEHLER
WohnArt
Veedel met Hätz

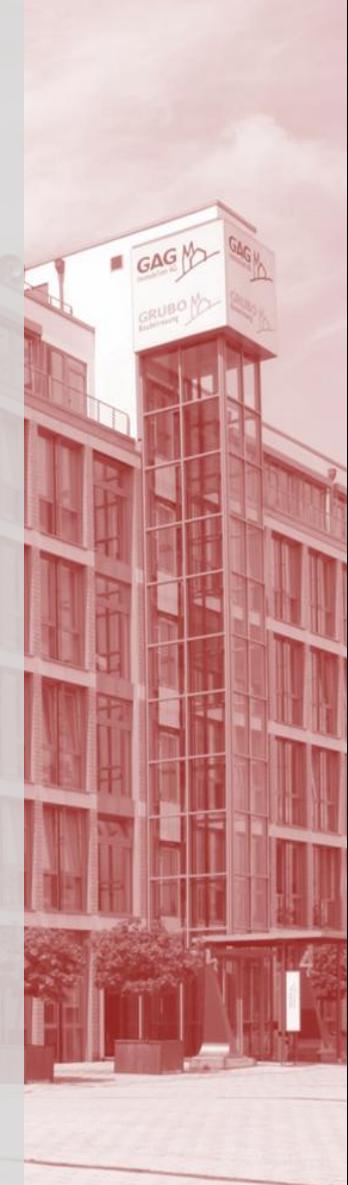
FRIEDRICH-KARL-STRASSE

DUISBURGER-STRASSE

AMSTERDAMER-STRASSE

RÜHRORTER STRASSE

HOME.architekten



Photovoltaik



- 106 Photovoltaikanlagen errichtet
- Investitionsvolumen ca. 9,6 Mill. €
- Summe Anlagenleistung ca. 2,18 MW_{peak}
- Prognostizierter Jahresertrag von 1.918 MWh
- Somit werden die Anlagen der GAG ca. 1.571 t CO₂ jährlich einsparen.



Madaus-Gelände Merheim



Ankauf von Grundstücken und Gebäuden



Frohnhofstr. und Am Pisterhof
in Köln-Ossendorf

Kalk-Mülheimer Str.
Köln-Buchforst



Privatisierung





GAG Immobilien AG

Unsere Ziele

Unsere Ziele

- Den Erhalt unserer traditionell guten **Marktposition** in der Dom-Metropole verfolgen wir durch die kontinuierliche Verbesserung unserer Produkte und **Dienstleistungen**. Dazu zählen umfangreiche Investitionen in die Modernisierung der Bestände sowie Neubauvorhaben.
- Die **Rendite** werden wir über die **Werthaltigkeit** des GAG Konzerns, seine Immobilien und wirtschaftlichen Ergebnisse Jahr für Jahr weiter verbessern. Der Aufbau neuer Geschäftsfelder, die eine Zusatzrendite versprechen, wird den bestehenden Erfolg ergänzen.
- Das starke Engagement der GAG zahlt sich aus: Aktionäre, Kunden und unser **Standort Köln** profitieren von wirtschaftlicher Wertschöpfung, Stadtentwicklung, Sozialmanagement, Beschäftigungsinitiative und Umweltschutz

