



Herbsttagung der AGW  
Uwe Eichner  
Vorstandsvorsitzender der GAG Immobilien AG

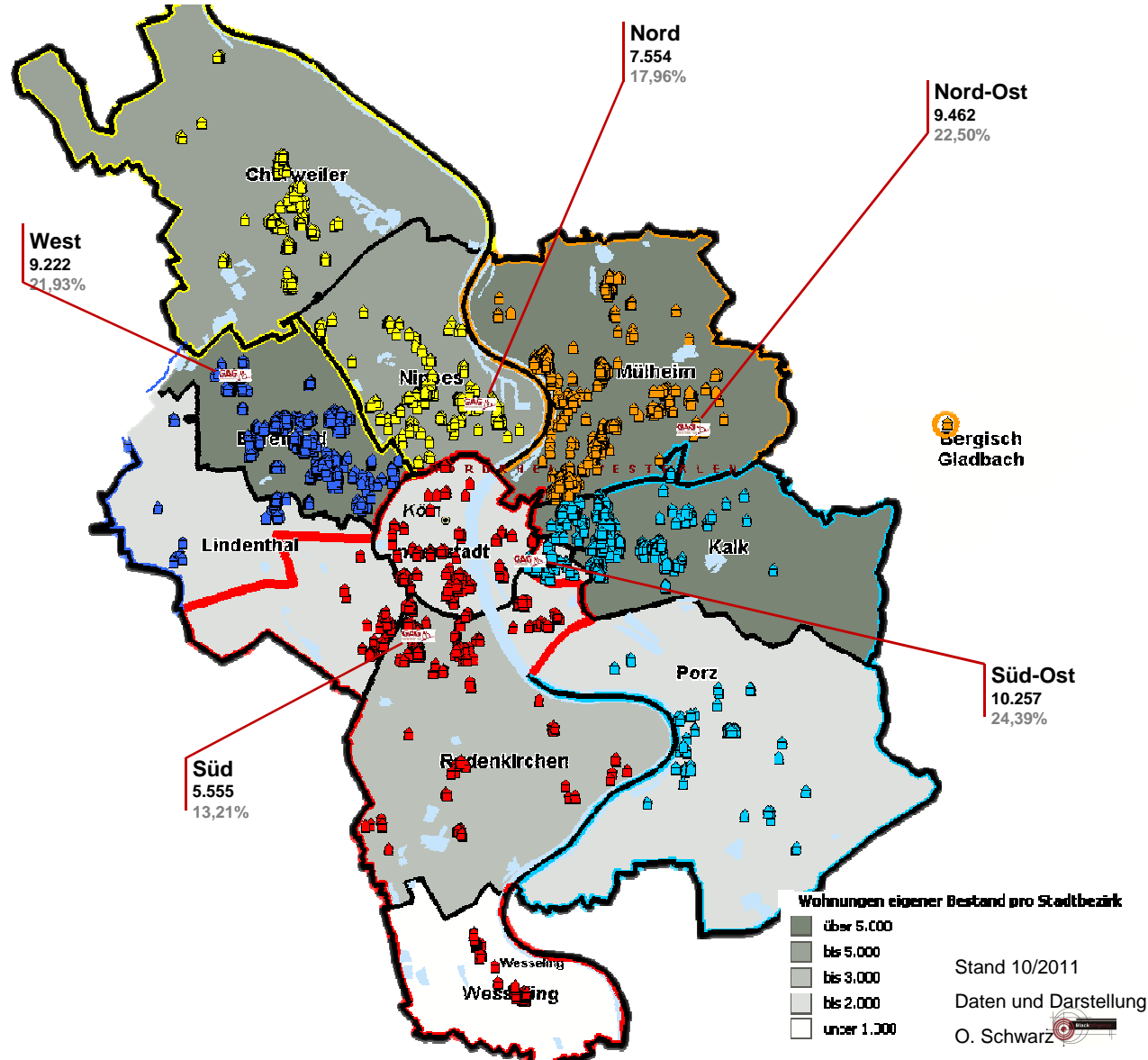
## Die Geschichte der GAG

- Durch die fortschreitende Industrialisierung Kölns zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde bezahlbarer Wohnraum in großen Mengen benötigt.
- Um diese Aufgabe zu erfüllen, wurde im Jahr 1913 die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft AG (GAG) mit einem Stammkapital von 1,22 Mio. Reichsmark gegründet.
- Erstes Bauprojekt der GAG war die Siedlung Bickendorf mit insgesamt 578 Wohnungen.
- 2001 wurden die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft AG und die Grund und Boden in die neu firmierte GAG Immobilien AG integriert.
- 2003 scheiterte der Verkauf der GAG Immobilien AG nach massiven Protesten der Bevölkerung im Kölner Stadtrat.
- Heute ist die GAG die größte Vermieterin Köln mit rund 42.000 Wohnungen.

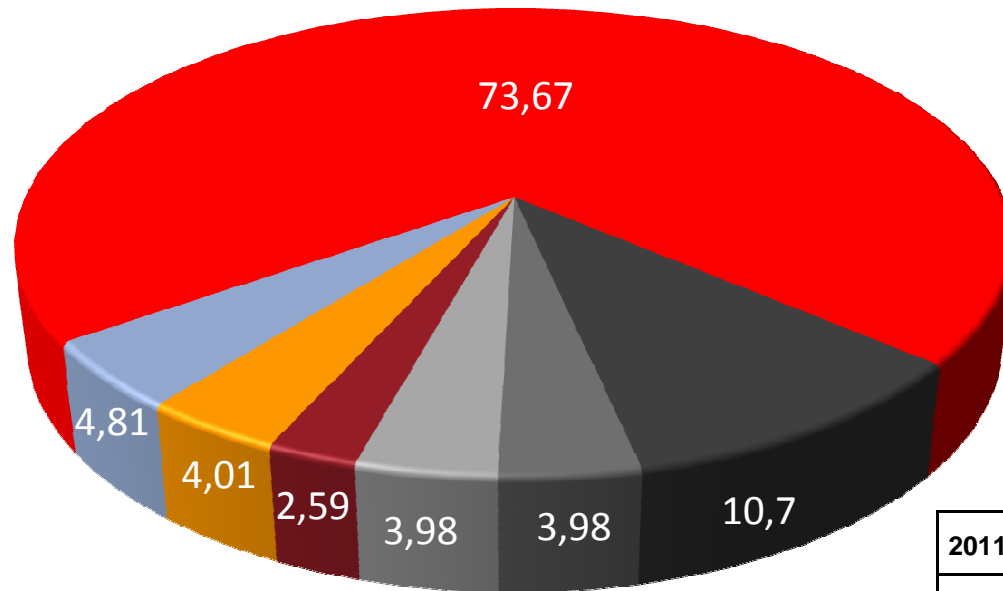
## Unsere Geschäftsfelder

- Schwerpunkt der Tätigkeiten ist die Bewirtschaftung von rund 42.000 eigenen und 4.000 fremden Wohnungen. Das technische und kaufmännische Bestandsmanagement ist in 5 Kundencentern an 10 Standorten 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.
- 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.
- Die GAG Immobilien AG baut auf eigenen bzw. auf angekauften Grundstücken als Bauträger im Eigenheim- und Eigentumswohnungsbau im Kölner Stadtgebiet.

# Unser Wohnungsbestand

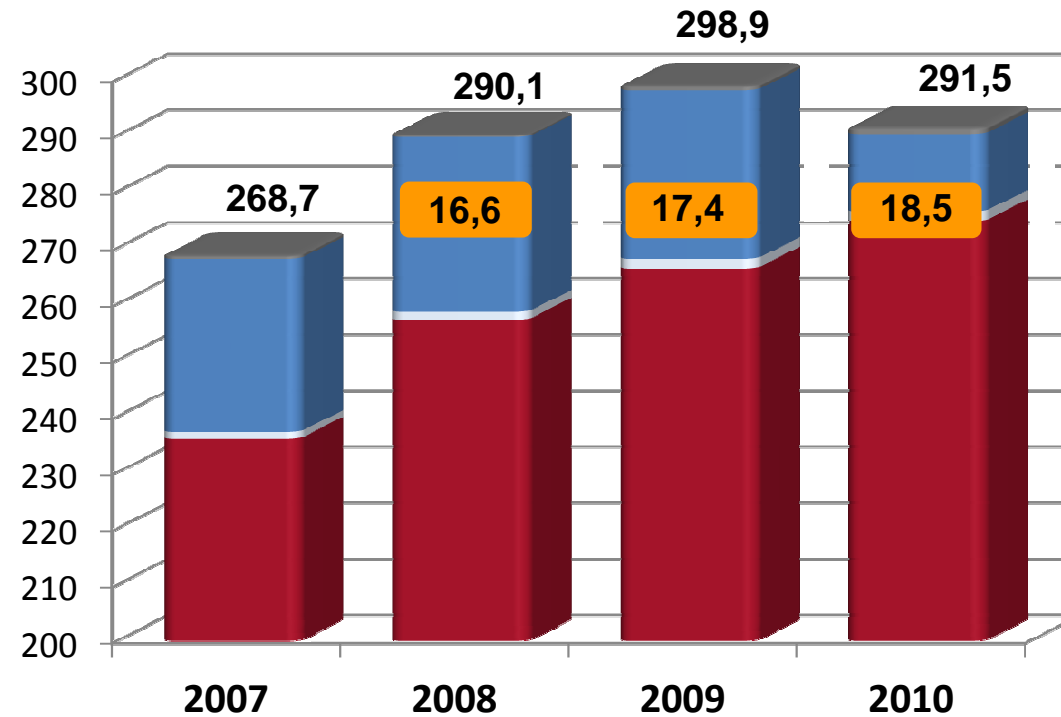


# Besitzverhältnisse der GAG Immobilien AG



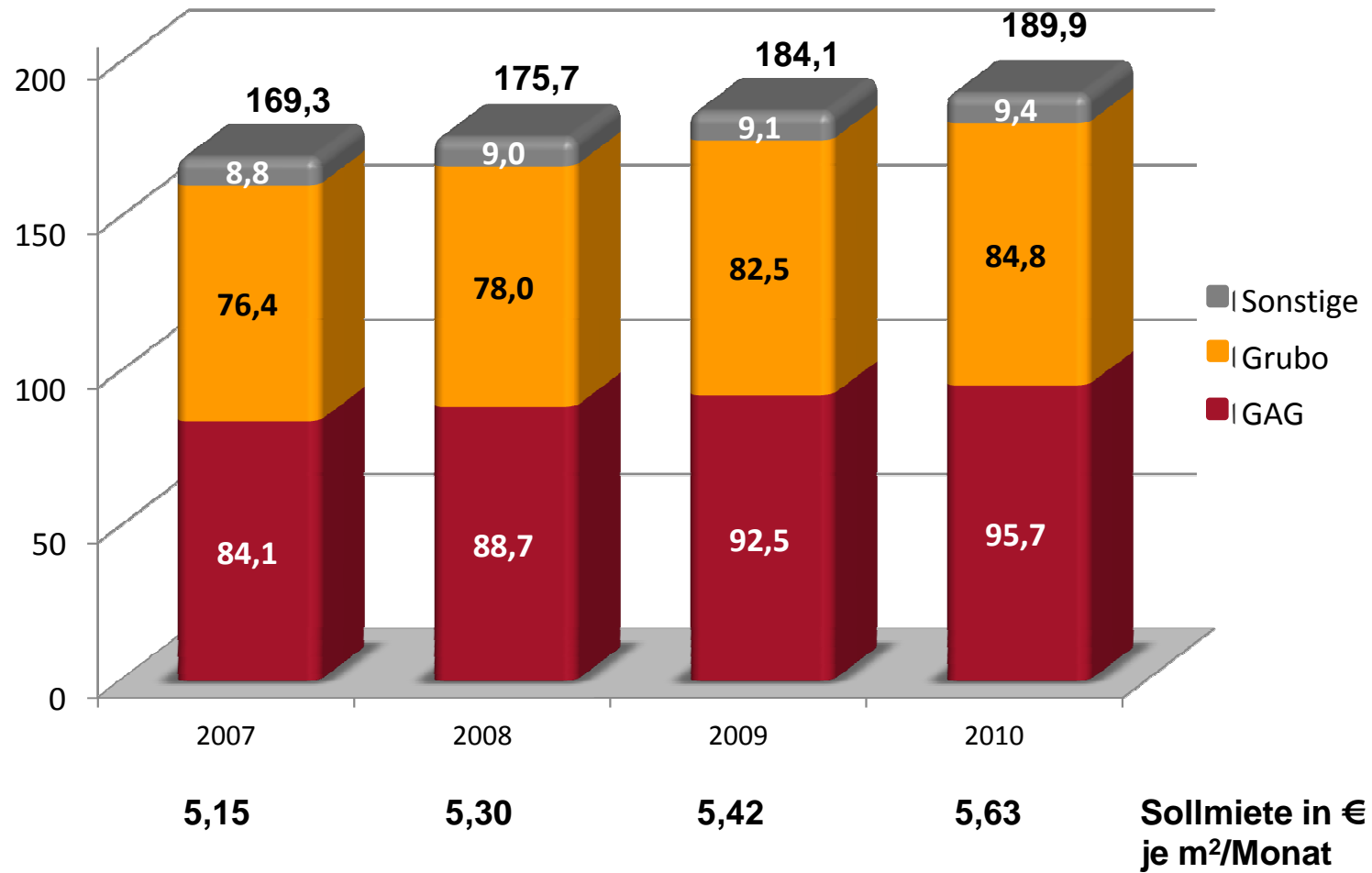
2011	%	Stückaktien
■ Stadt Köln	73,67	12.884.630
■ Skb Kapitalbeteiligungsgesellschaft	10,70	1.872.00
□ Treuhänder (Mieteraktien)	3,98	452.713
■ Ernst-Cassel-Stiftung	3,98	696.280
■ Eigene Aktien	2,59	42.120
■ Grubo	4,01	700.761
■ Sonstige Aktionäre	4,81	841.936
<b>Grundkapital der GAG</b>	<b>100,00</b>	<b>17.490.440</b>

# Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

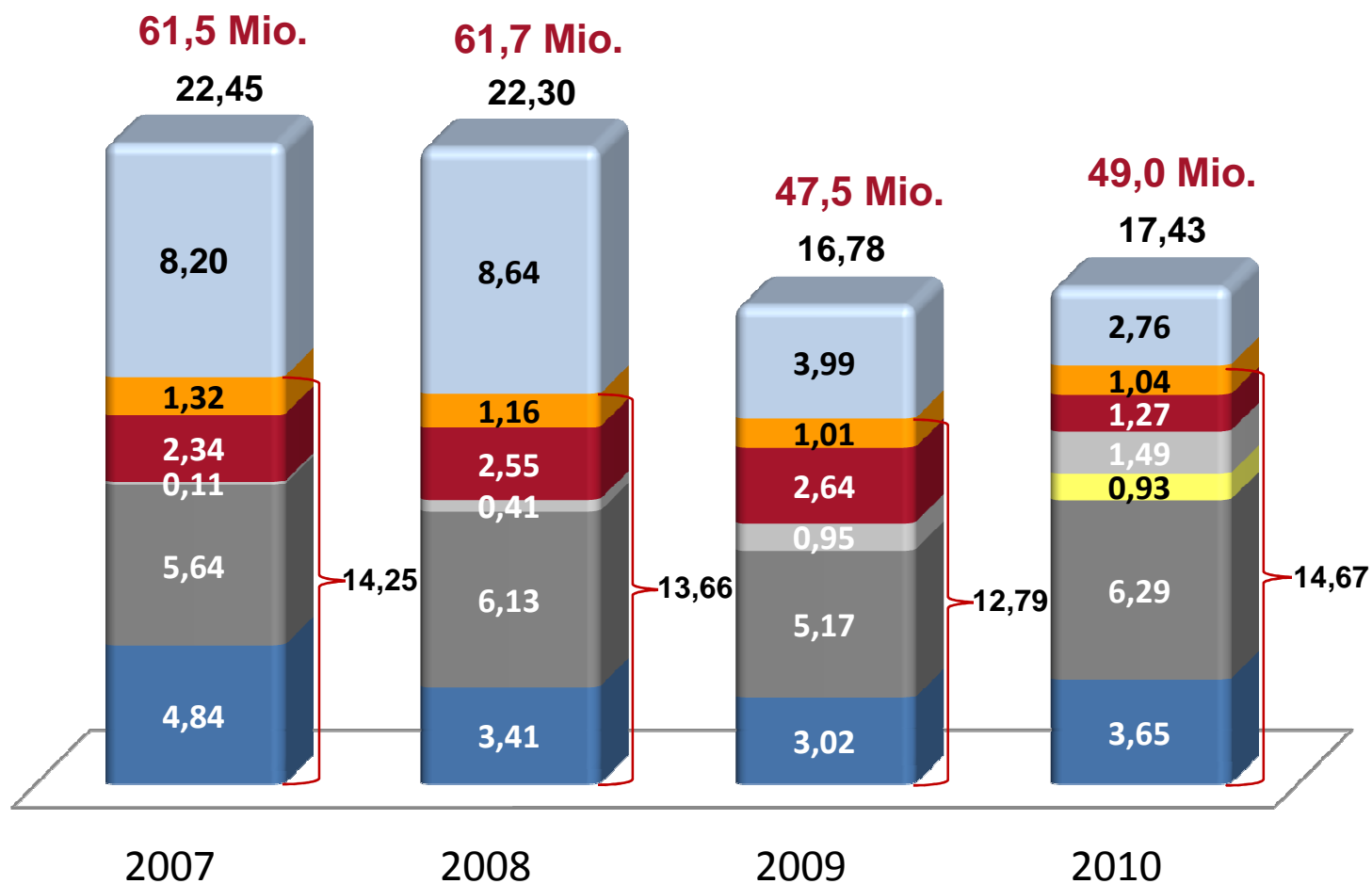


	2007	2008	2009	2010
■ Lieferungen und Leistungen	0,6	0,3	0,8	1,2
□ Betreuungstätigkeit	1,2	1,4	1,7	1,7
■ Zuwendung der öffentlichen Hand	0	16,6	17,4	18,5
■ Verkauf von Grundstücken	30,8	31,1	30	13,8
■ Hausbewirtschaftung	236,1	257,3	266,4	274,8

# Entwicklung der Sollmieten in Mio. €



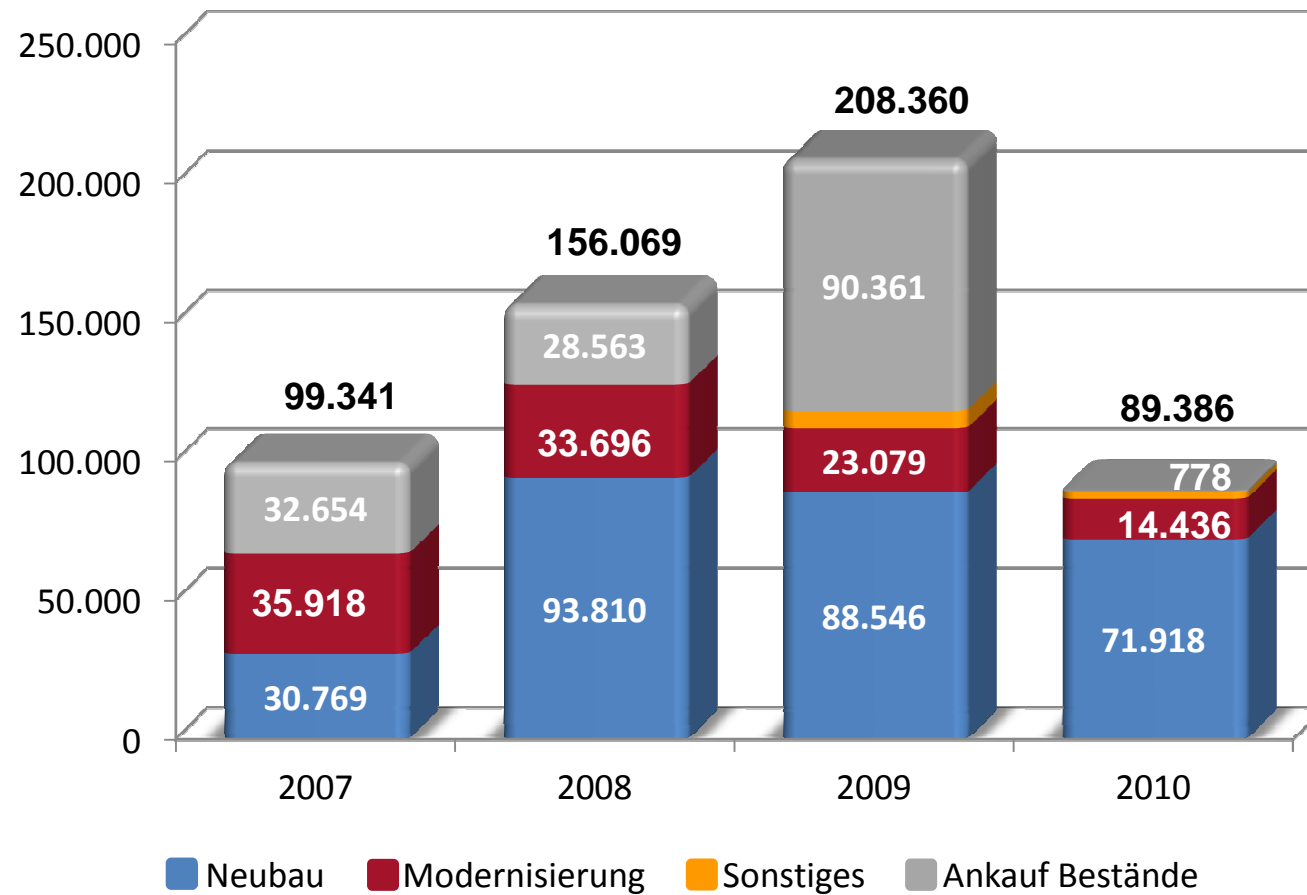
# Instandhaltung Konzern



- Periodisch
- Laufend
- Brandschutzmaßnahmen
- Kanalsanierung
- Schönheitsreparaturen
- Versicherungsschäden
- Großmodernisierung



# Investitionen Sachanlagen Konzern in T€



## GAG Konzern Kennzahlen (IFRS)

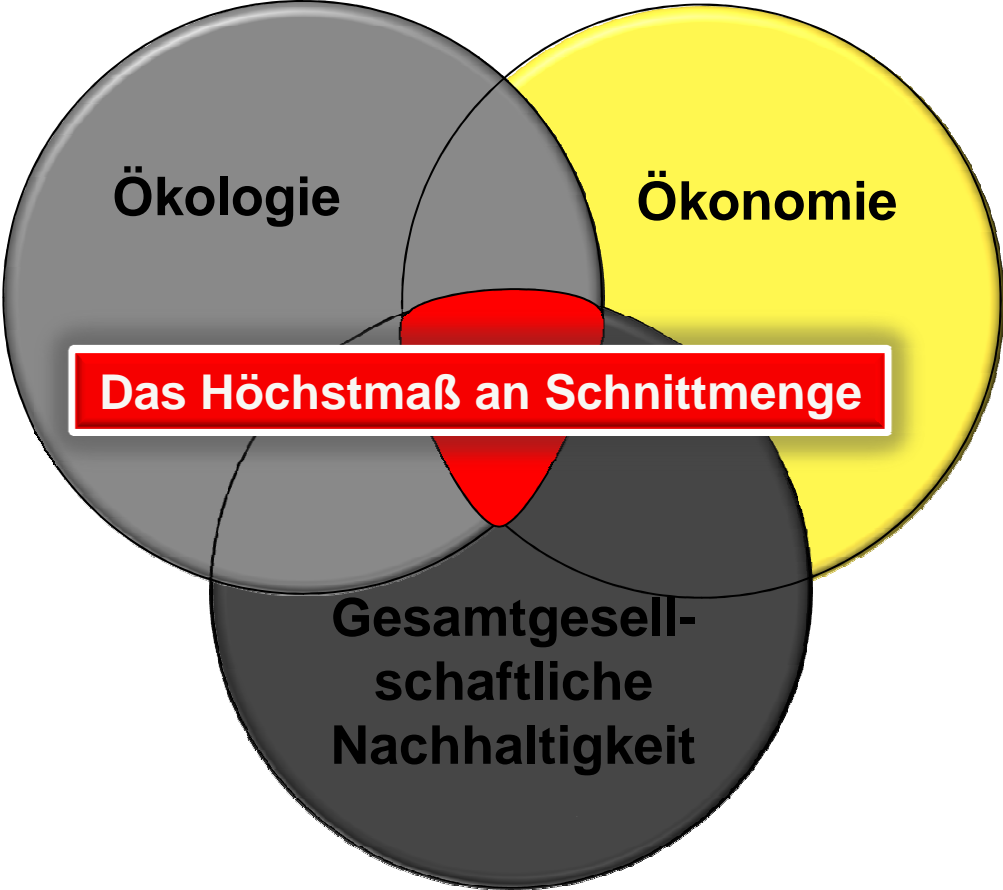
GAG Konzern	2007	2008	2009	2010
Eigenkapitalrentabilität	-3,5%	4,2%	7,0%	4,0%
Eigenkapitalrentabilität vor Steuer	6,0%	5,5%	5,6%	3,3%
Zinsdeckung	20,7%	25,6%	23,9%	29,5%
Eigenkapitalquote	21,5%	20,2%	19,7%	19,9%
EBITDA-Marge	36,3%	38,9%	42,0%	41,3%
EBIT-Marge	20,8%	24,4%	25,8%	23,7%
Fair Value (in Mio. €)	2.235	2.646	2.782	2.802
Net Asset Value (in T€)	800.031	1.129.800	1.164.005	1.152.075
Instandh.Kosten o. Mod je m <sup>2</sup> Wfl.	14,87	13,66	12,79	15,60
Instandh.Kosten inkl. Mod. je m <sup>2</sup> Wfl.	23,43	22,30	16,78	17,43
mtl. Sollmieten je m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.	5,15	5,30	5,42	5,63
<b>∑ Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen</b>	<b>160.851</b>	<b>217.756</b>	<b>255.864</b>	<b>138.410</b>

# Balance der unternehmerischen Tätigkeiten



Umwelten**GAG**ement

Stadtentwicklungen**GAG**ement



Sozialen**GAG**ement

# Umweltengagement

## Projekt Niehler Wohnart

- Europas größtes Erdwärmeprojekt
- Einsatz von Wärmepumpen senkt den
- $\text{CO}_2$  Ausstoß um bis zu 30 %
- 383 attraktive Wohnungen und Häuser in Energiesparbauweise entstehen
- 21 Brunnen sorgen für die kostenlose Umweltwärme
- Grundstücksfläche: 22.474 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 15.200 m<sup>2</sup>



# Umweltengagement

- Erneuerung von Thermen und elektrischen Durchlauferhitzern
- Austausch von Heizkessel und Brennern
- Fensteraustausch
- Fassadendämmung
- Errichtung von Photovoltaikanlagen



## Ein Beispiel Solarsiedlung Westend

- Neue Zentralheizung mit Holzpellets
- Solarthermische Anlage (Warmwasser) 60 % der Warmwasserbereitung
- Photovoltaikanlage (Stromerzeugung) auf restlicher Dachfläche
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Neue Abwasserrohre







Seniorenbetreuung



Schulkooperationen



Lebensmittelausgabe



Spielplatzpaten



GAG-Treff



Antigewalttraining



Fußball



Mieterfeste



Blumenbeetaktion



GAG-Joboffensive

# SozialenGAGement



Ostheim



Vingst  
Soziale Mischung



Niehl, Amsterdamer Str.  
Soziale Mischung

# Stadtentwicklungen **GAG**ement



Buchforst  
Auferstehungskirche



Grüner Weg



Merheim  
Soziale Mischung



# Vitalis-Höfe





# Vitalis-Höfe





# Vitalis-Höfe





# Buchheimer Weg





# Buchheimer Weg





# Rosenhof





# Rosenhof





# Rosenhof





# Blauer Hof





# Blauer Hof





# Vingst





# Vingst



Besser hier zu Hause



So viel Spaß kann ein Umzug machen.  
**Und wann ziehst du um?**



[www.besser-hier-zu-hause.de](http://www.besser-hier-zu-hause.de)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit