



HERZLICH
WILLKOMMEN





1. UNSERE GESCHICHTE

Die GAG von 1913 bis heute



2. EIN STARKES UNTERNEHMEN

Der GAG-Konzern



3. WIR FÜR KÖLN

Unser soziales Engagement



1. UNSERE GESCHICHTE

**WO KÖLN WOHT –
SEIT ÜBER 100 JAHREN**

Die GAG im 20. Jahrhundert



GRÜNDUNG DER GEMEINNÜTZIGEN AG FÜR WOHNUNGSBAU

am 18. März 1913 auf Initiative des damaligen Kölner Beigeordneten Konrad Adenauer. Ziel war es, die Vorteile der genossenschaftlichen Selbstverwaltung mit der Kapitalsicherheit einer AG zu verknüpfen. Zu den ersten Aktionären zählten wohlhabende Privatpersonen wie Guillaume, Lindgens, Neven DuMont oder Cassel.



1913



BAU WEITERER SIEDLUNGEN

Milchmädchensiedlung, Rosenhofsiedlung,
Grüner Hof, Germaniasiedlung,
Naumannsiedlung,
Blauer Hof, Weiße Stadt, etc.

1919 – 1932





GRÜNDUNG DER GRUND UND BODEN (GRUBO) als zweite städtische Wohnungsbaugesellschaft

Über die Wiederaufbau GmbH beteiligt sich die GRUBO maßgeblich am Wiederaufbau der zerstörten Kölner Altstadt.

ERSTMALIGE BÖRSENNOTIERUNG

der Aktie der Gemeinnützigen AG für Wohnungsbau Köln

1936

1950

15.4.1957



NEUE SIEDLUNGEN

u. a. in den Kölner
Stadtteilen Ostheim, Vingst,
Stammheim, Bocklemünd

1950 - 1970





Die GAG ist die größte Denkmalschützerin Kölns

Heute stehen 728 Gebäude mit
4.816 Wohnungen unter Denkmalschutz.



AUFBRUCH INS NEUE JAHRTAUSEND

Die GAG im 21. Jahrhundert



GESCHEITERTER VERKAUF DER GAG
nach knapper Mehrheitsentscheidung
im Rat der Stadt Köln

ZUSAMMENFÜHRUNG VON GAG UND GRUBO
– der GAG Konzern entsteht

2001 2002 2003

**BEGINN DES PROGRAMMS
„MIETER WERDEN EIGENTÜMER“**

**SALE-AND-LEASE-BACK-
TRANSAKTION**
Gründung der Mietmanagement-
gesellschaft der GAG GmbH & Co.
KG mit dem Ziel einer Ergebnis-
und Liquiditätssteigerung

**ETABLIERUNG DES
SOZIALMANAGEMENTS**
als eigenständige Abteilung

2007



Blauer Hof
Köln-Buchforst
Bauherrenpreis 2009



Germaniasiedlung
Köln-Höhenberg
Bauherrenpreis 2009



Naumannsiedlung
Köln-Riehl
Bauherrenpreis 2011



Rosenhofsiedlung
Köln-Bickendorf

MODERNISIERUNG DER DENKMALGESCHÜTZTEN SIEDLUNGEN

seit 2003





Erdwärmesiedlung

Köln-Niehl



Carlswerkquartier

Köln-Buchheim

Bauherrenpreis 2014



Ricarda-Huch-Str.

Köln-Stammheim



Buchheimer Weg

Köln-Ostheim

Bauherrenpreis 2012



Waldbadviertel

Köln-Ostheim

„Viertel vor Grün“ (VdW)



Grüner Weg

Köln-Ehrenfeld

BAU NEUER SIEDLUNGEN

seit 2003



NOTIERUNGSEINSTELLUNG

im allgemeinen Freiverkehr der Börse Düsseldorf

1.12.2016

RÜCKZUG VOM BÖRSENHANDEL
im regulierten Markt der Börse Düsseldorf

2015



100 JAHRE GAG

2013



NEUE HAUPTVERWALTUNG
Köln-Kalk
2018



KAUF CHORWEILER
2016



**Chorweiler war mit 51 Mio. € die
größte Ankaufsinvestition in der Geschichte der GAG.**





2. EIN STARKES UNTERNEHMEN

Der GAG-Konzern





Stadt Köln



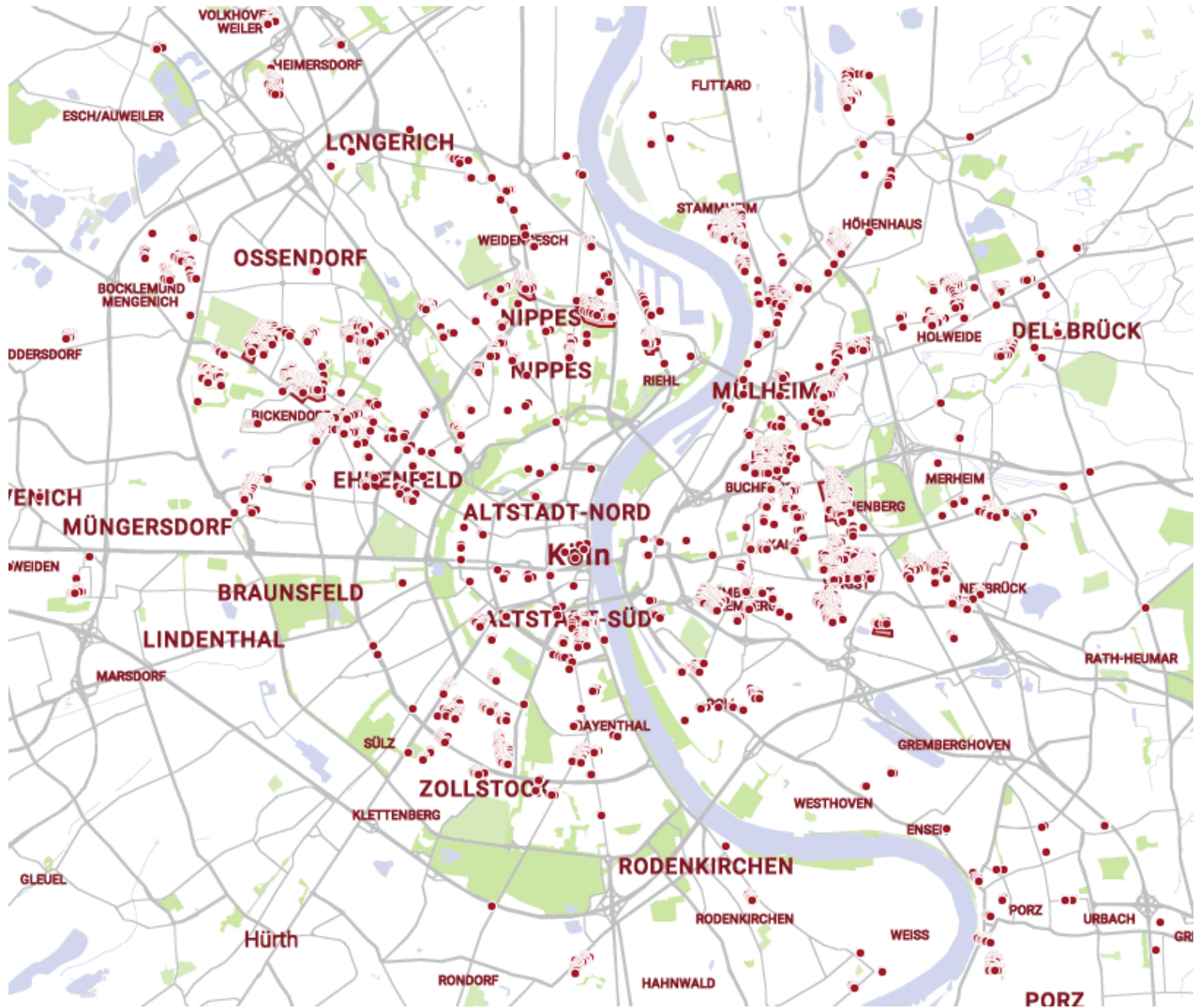
88,21 %

Aktien Verteilung

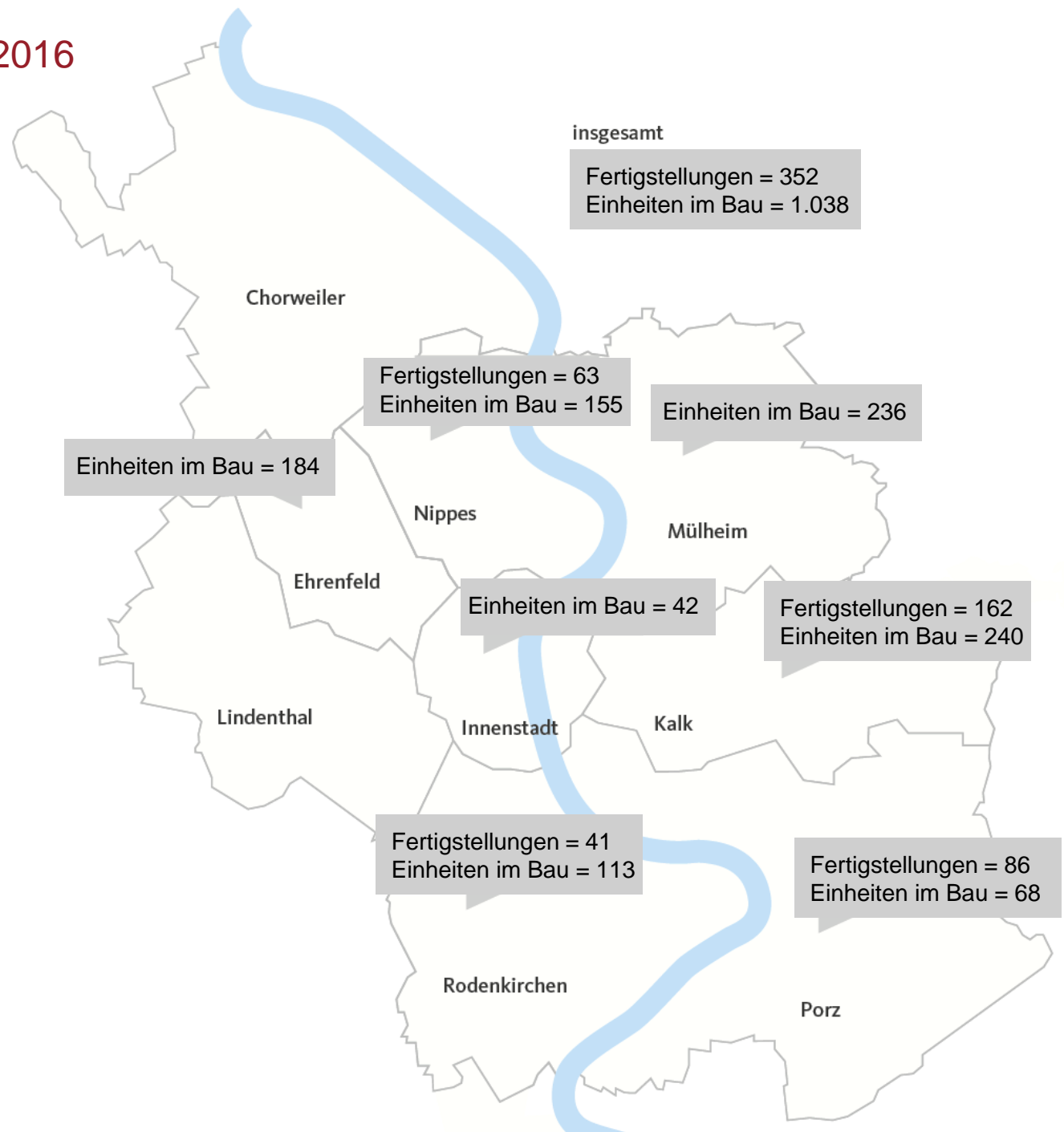
Eigene Aktien **2,42%**
Treuhande (Mieter) **1,95%**
Ernst-Cassel-Stiftung **4,16%**
Sonstige Aktien **3,26%**



DIE GAG IN KÖLN



DIE GAG – NEUBAU 2016





Größte **VERMIETERIN** in Köln

Rd. 44.000 eigene Wohnungen
im ganzen Stadtgebiet.

Rund 100.000 Menschen –
jeder Zehnte in Köln –
wohnen bei der GAG.



VERWALTERIN von Fremdwohnungen (WEG)

Betreuung von 137
Wohnungseigentümerge-
schaften mit etwa 5.500
Wohneinheiten und 1.600
Garagen sowie 600 Einheiten
im Mietbereich für Dritte.



VERKAUF in Köln

Programm „Mieter werden
Eigentümer“: Ca. 2.500
verkaufte Einheiten seit 2005
für insgesamt rd. 208,6 Mio. €

Bauträgermaßnahmen:
Ca. 1.000 verkaufte Einheiten
seit 2005 für insgesamt
rd. 241 Mio. €

DIE GAG – LEISTUNGEN 2016



INVESTITIONEN

Insgesamt

191,5 Mio. Euro

Neubau

103,9 Mio. Euro

Modernisierung

35,2 Mio. Euro

Ankauf

51,9 Mio. Euro



FERTIGSTELLUNGEN

Neubau

352 Einheiten

Modernisierung

429 Einheiten



INSTANDHALTUNG

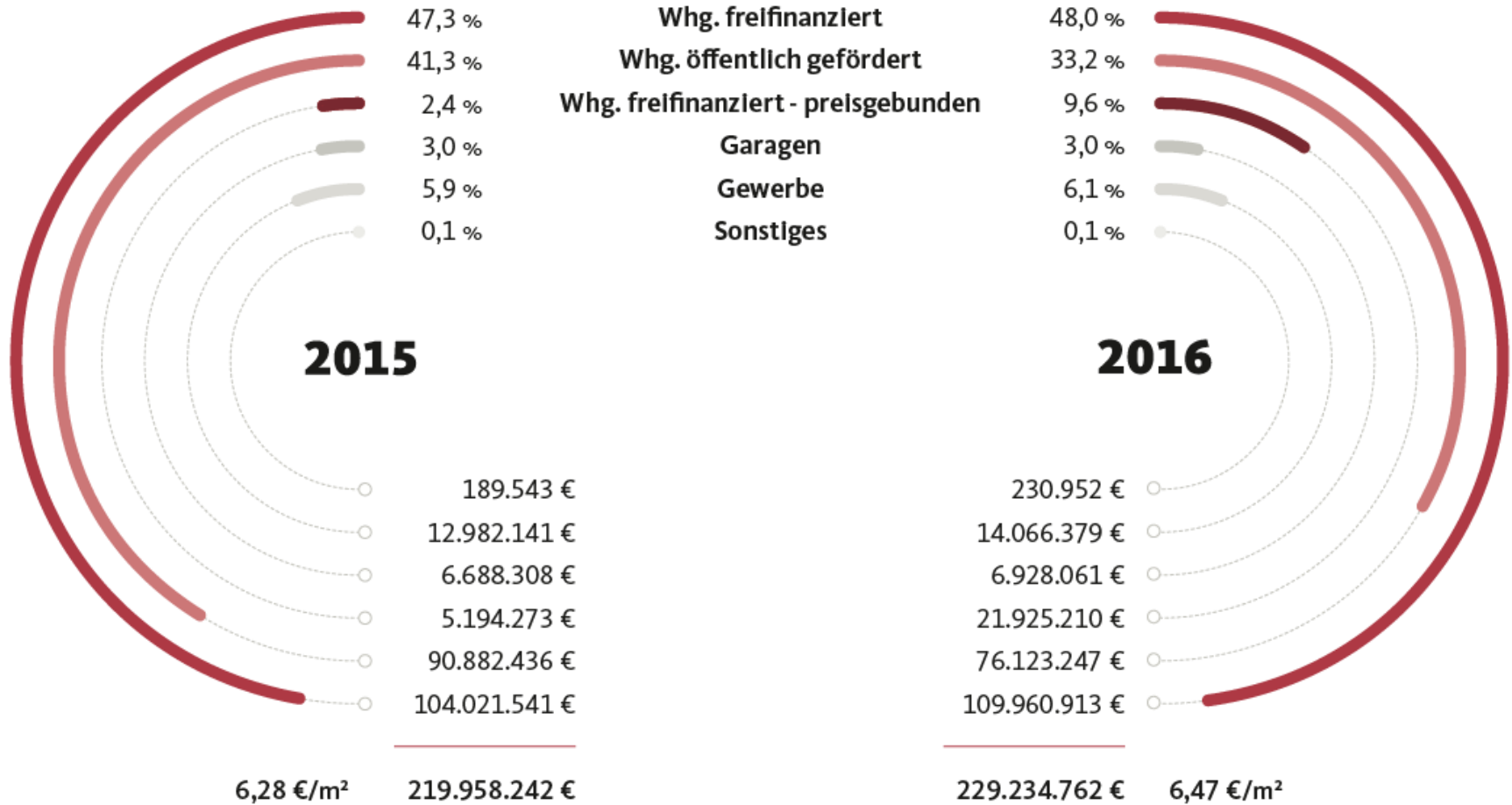
Insgesamt

54,1 Mio. Euro

18,23 Euro pro m²

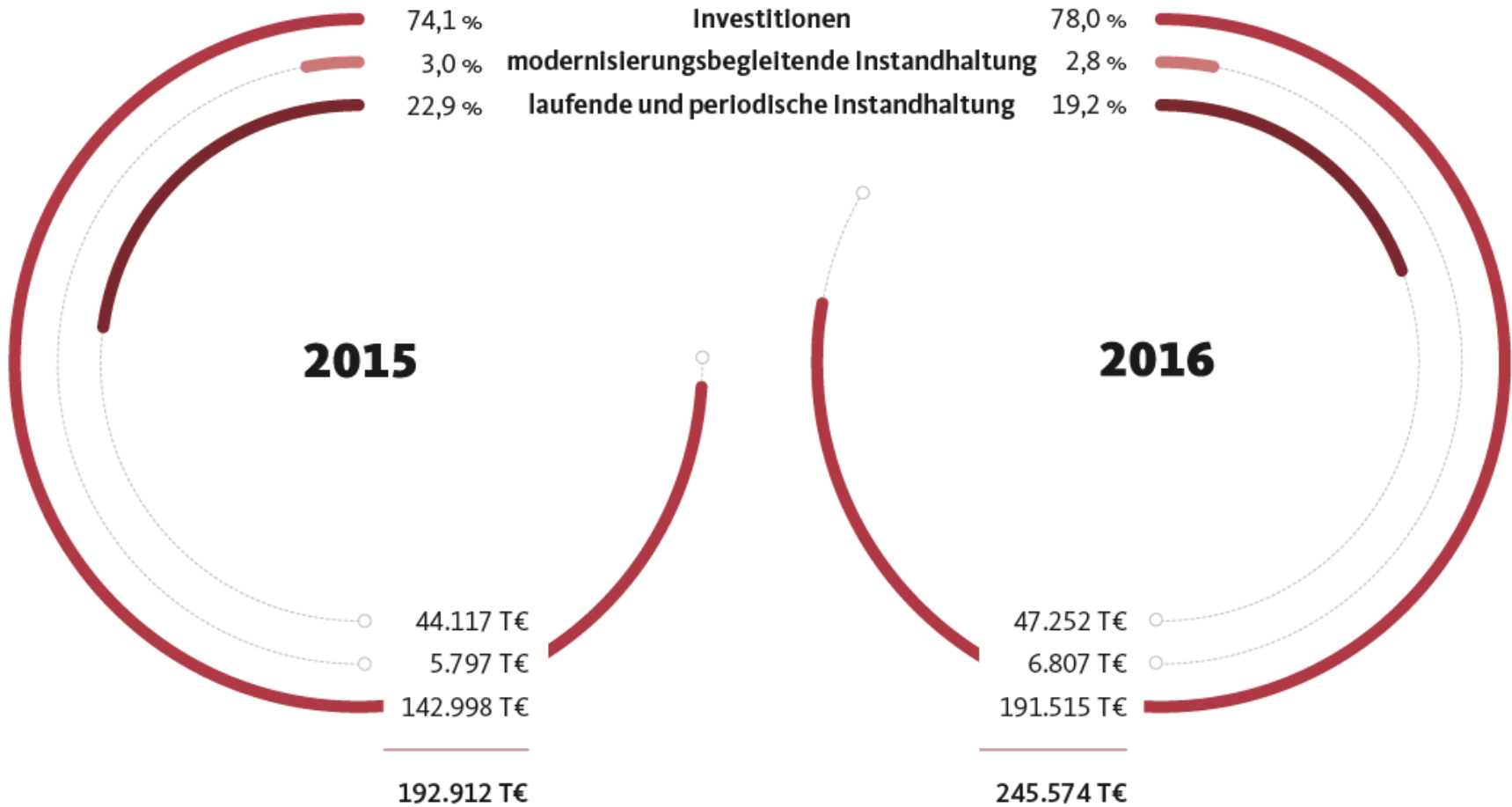
DIE GAG – LEISTUNGEN 2016

Sollmieten nach Nutzungsart



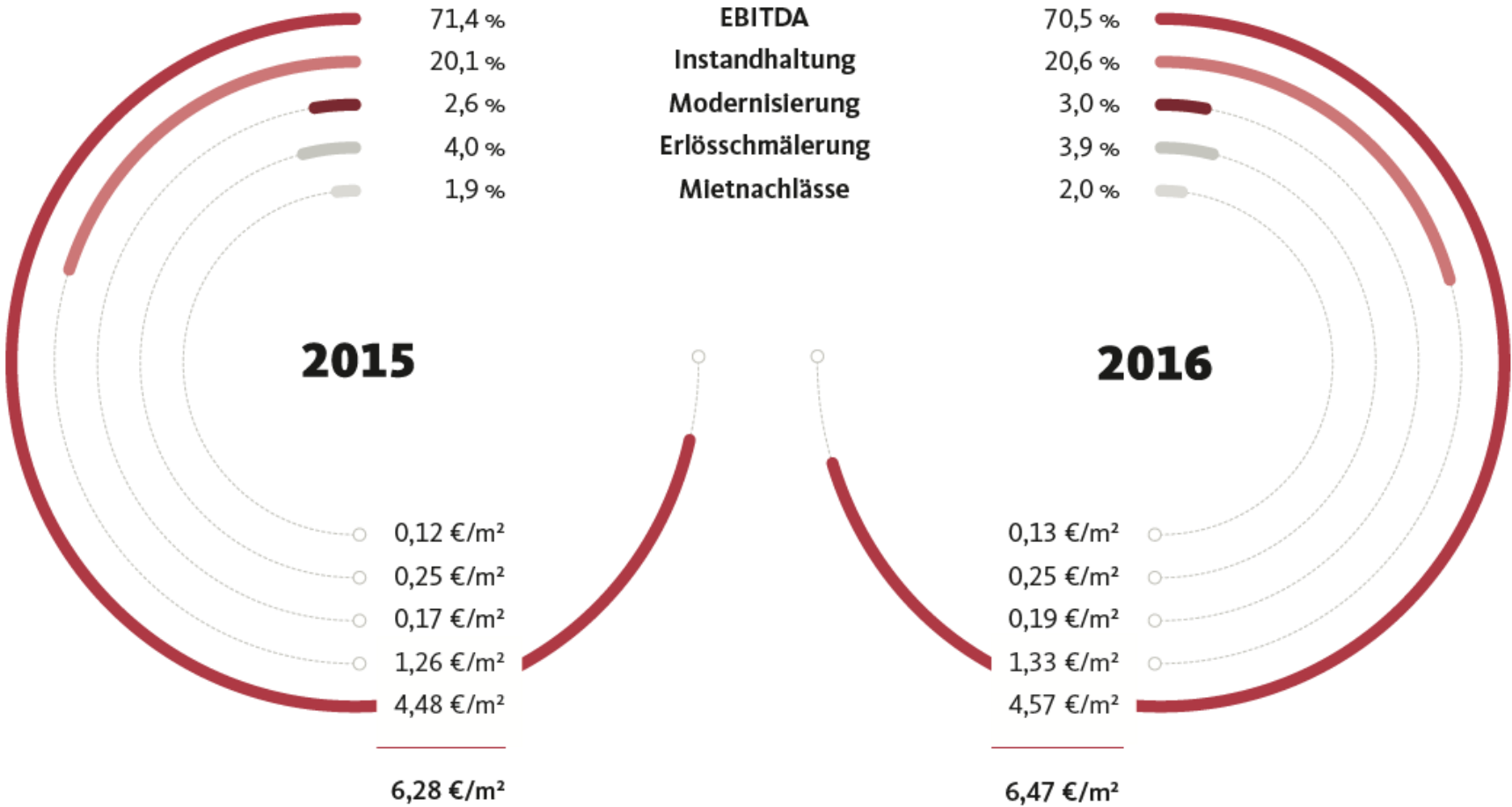
DIE GAG – LEISTUNGEN 2016

Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



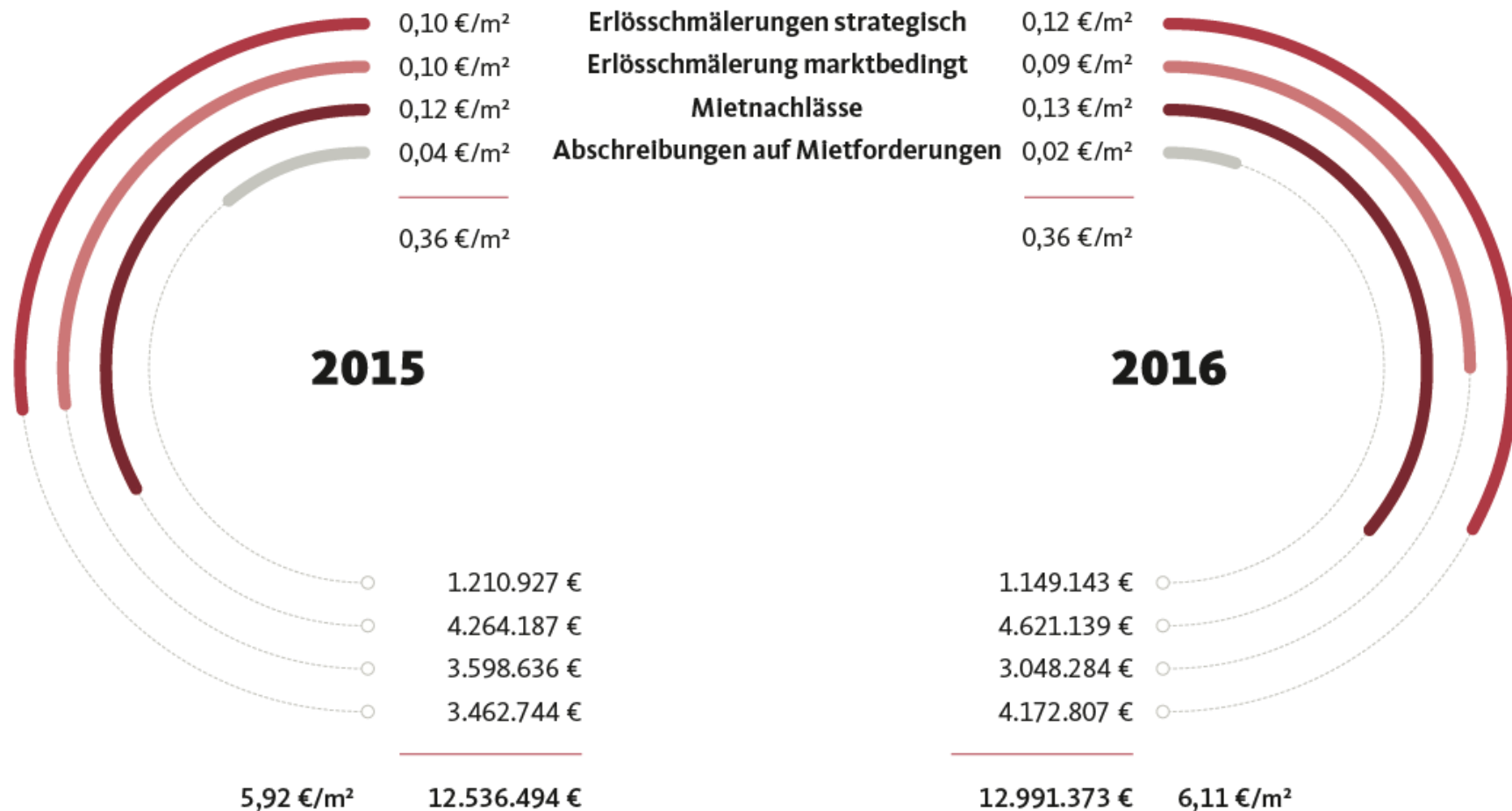
DIE GAG – LEISTUNGEN 2016

Sollmiete und EBITDA der Bewirtschaftung



DIE GAG – LEISTUNGEN 2016

Mietausfall (netto)



DIE GAG – LEISTUNGEN 2016

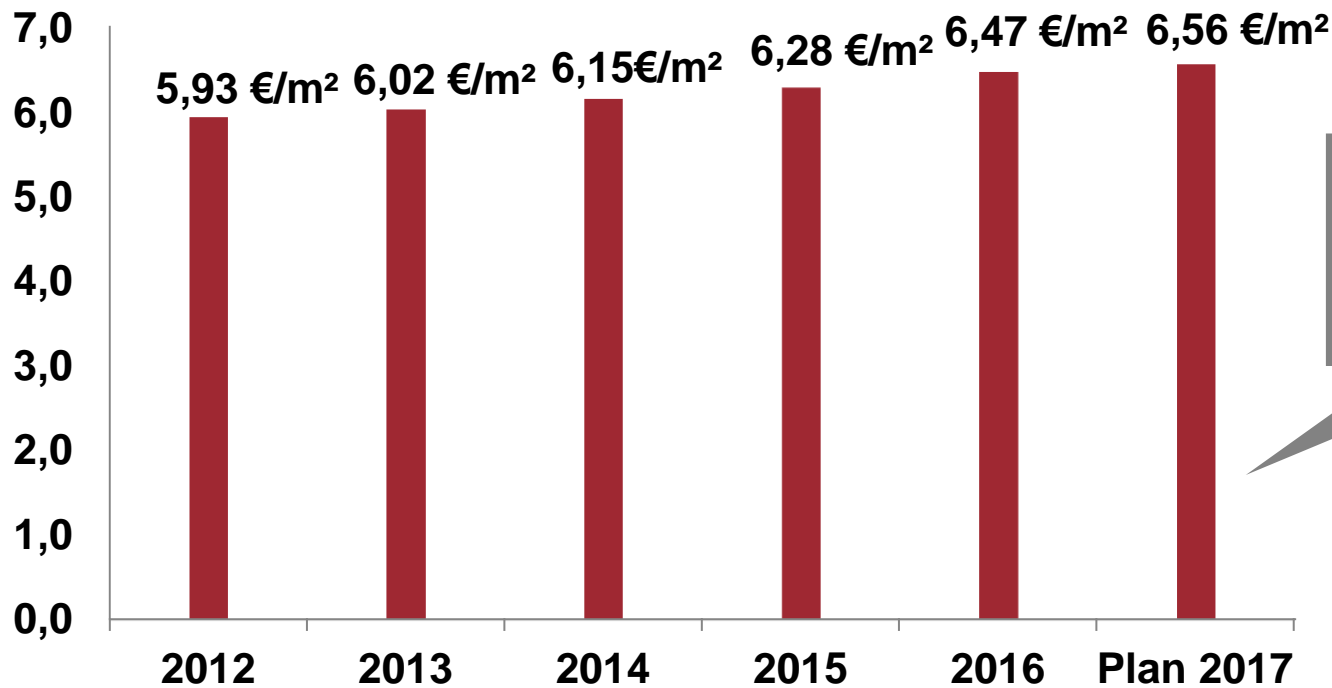
Entwicklung der Durchschnittsmiete in €/m²

Kölner Durchschnitt *

10,11 €/m²

* Quelle: KSK-Immobilien Marktbericht 2016

+ 3,02%



Ø freifinanziert:
6,58 €/m²
Ø öffentlich gef.:
5,49 €/m²



538 Mitarbeiter

(davon 18 Auszubildende)
302 in der Hauptverwaltung,
216 in den Kundencentern

Altersdurchschnitt: 44,3 Jahre
Betriebszugehörigkeit:
durchschnittlich 11 Jahre 3 Monate

Leistungen für die Mitarbeitenden:

- >> Regelmäßige Fort- und Weiterbildungen
- >> Projekt Mobiles Arbeiten
- >> Gesundheitsmanagement: Klettern, Laufen, Rudern, Kooperation Fitnessstudio
- >> Gutschein- und Prämiensystem
- >> Vereinbarkeit von Beruf und Familie durch flexible Arbeitszeiten und Teilzeitarbeitsmodelle

ORGANIGRAMM

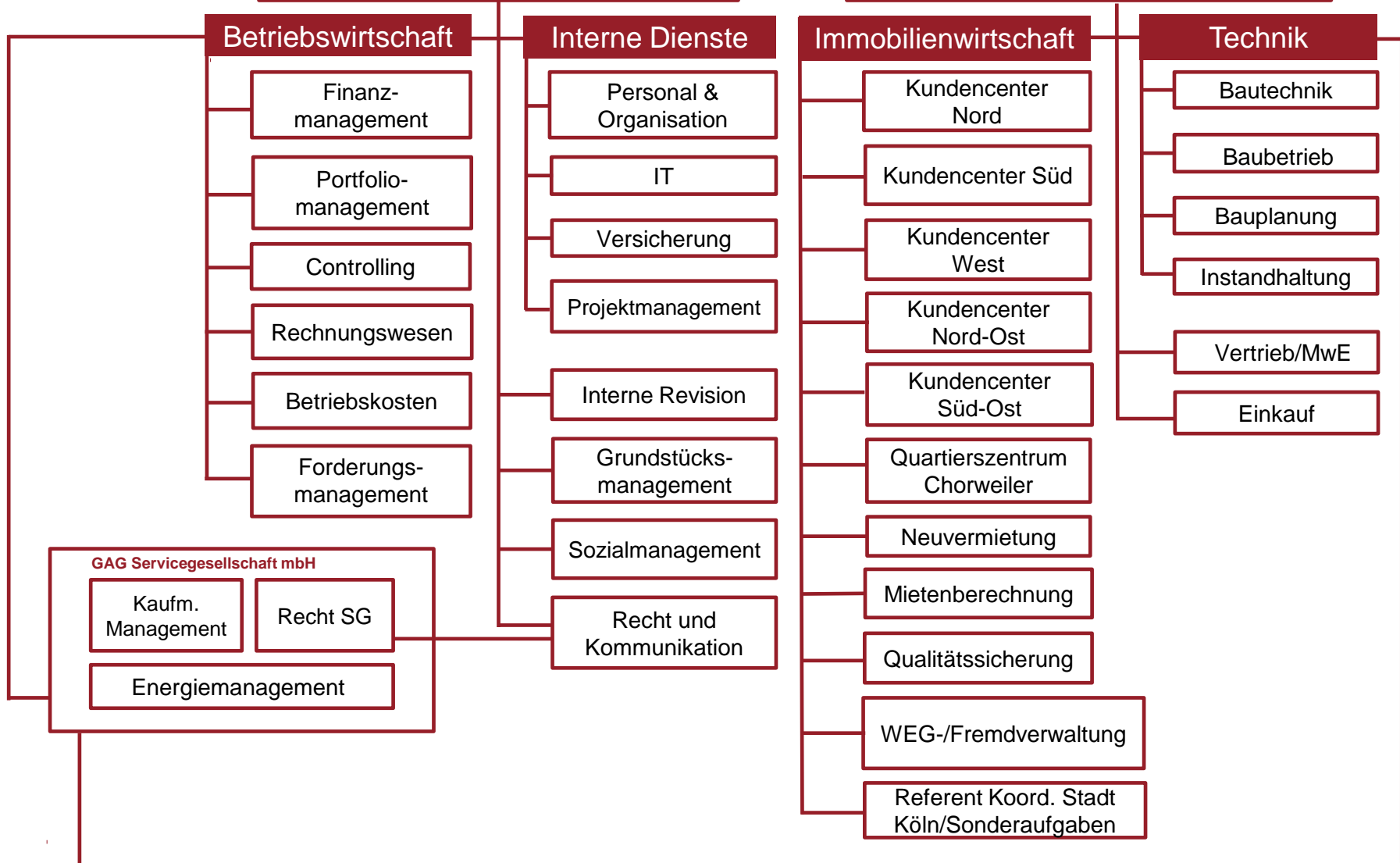
GAG-Konzern

Uwe Eichner

(Vorstandsvorsitzender, CEO)

Kathrin Möller

(Vorstand, COO)





UWE EICHNER

Vorstandsvorsitzender

Diplom-Ökonom

Seit Januar 2007 bei der GAG,
Vorstandsvorsitzender seit Juni 2011

Ausgewählte ehrenamtliche Tätigkeiten:

- >> Seit 1.6.2013 GdW-Vorstandsmitglied
- >> Seit 2009 VdW-Verbandsratsmitglied

KATHRIN MÖLLER

Vorstandsmitglied

Architektin

Seit Januar 2009 bei der GAG



Ausgewählte ehrenamtliche Tätigkeiten:

- >> Seit 2012 Vorsitzende köln ag
(Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen)
- >> Seit 2012 Vorstandsmitglied StadtBauKultur NRW

BETRIEBSWIRTSCHAFT

85 Mitarbeiter

- >> Analyse und Reporting für Entscheider im Unternehmen und für die Organe der Gesellschaft
- >> Unternehmensplanungen und Entwicklung von Strategien sowie deren Monitoring
- >> Jahresabschlüsse und Steuererklärungen
- >> Cash- und Liquiditätsmanagement sowie Management der Zinsrisiken
- >> Abwicklung des Zahlungsverkehrs und Forderungsverfolgung



Zur Hauptabteilung Betriebswirtschaft gehören die Abteilungen Controlling, Finanzmanagement, Portfoliomanagement, Rechnungswesen, Forderungsmanagement und Betriebskosten.



Zur Hauptabteilung Interne Dienste gehören die Abteilungen Personal, IT, Organisation, Versicherung und Projektmanagement

INTERNE DIENSTE

57 Mitarbeiter

- >> Personalbeschaffung, -betreuung und -entwicklung
- >> Abwicklung der Gehaltsabrechnungen und Zeitwirtschaft
- >> Betrieb und Ausbau der IT-Infrastruktur und Anwendungsbetreuung SAP
- >> Beschaffung von Dienstwagen, Möbeln und Büromaterialien
- >> Sicherung der telefonischen Erreichbarkeit für die gesamte GAG
- >> Sicherstellung des Versicherungsschutzes sowie Bearbeitung von Schäden
- >> Schulung und operative Unterstützung im Projektmanagement und Multiprojektmanagement

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

256 Mitarbeiter



Zur Hauptabteilung Immobilienwirtschaft gehören die Abteilungen Neuvermietung, fünf Kundencenter sowie das Quartierszentrum Chorweiler, Mietenberechnung, WEG-Fremdverwaltung und die Qualitätssicherung.

- >> Betreuung aller Mietverhältnisse und Mieter durch Kundenbetreuer
- >> Instandhaltung der Bestände durch Objektbetreuer und Hausmeister
- >> Interessentenservice und Privatkundenbetreuung
- >> Interessentenmarketing
- >> Modernisierungsbetreuung
- >> Geschäftskundenbetreuung
- >> Qualitätssicherung und Beschwerdemanagement, SAP-Anwenderbetreuung
- >> Verwaltung von etwa 5.300 Fremdobjekten
- >> Erstellung von Mietanpassungen im öffentlich geförderten und freifinanzierten Bereich

TECHNIK

58 Mitarbeiter

>> Neubau

>> Modernisierung

>> Instandhaltung





Moderne und nachhaltige Energiekonzepte

- >> Blockheizkraftwerke
- >> Photovoltaik
- >> Erdwärme
- >> Pelletanlagen

GAG SERVICEGESELLSCHAFT MBH

Geschäftsführer: Ingo Frömbling und Klaus Möhren
6 Mitarbeiter

- >> Energieerzeugung
(Mieterstrom und Wärme)
- >> Energiebeschaffung für die
Konzerngesellschaften
(Gas und Strom)
- >> Wärmecontracting
- >> Energiedatenmanagement sowie
Monitoring der Energieerzeugungsanlagen



Die GAG SG wurde ins Leben gerufen, um sukzessive das Energiemanagement der Konzerngesellschaften und insbesondere die Wärme- und Stromversorgung der Mieter zu übernehmen. Darüber hinaus soll sie weitere wohnungsnaher Dienstleistungen entwickeln, um das Kerngeschäft des Konzerns – die Vermietungstätigkeit – zu unterstützen und zu fördern.



SOZIALMANAGEMENT

25 Mitarbeiter

- >> Entwicklung und Durchführung von Projekten zur Steigerung der Mieterzufriedenheit sowie zur Stabilisierung und Entwicklung unserer Wohnquartiere
- >> Mitgestaltung des demografischen Wandels durch Entwicklung und Umsetzung von Angeboten für betroffene Bewohnergruppen
- >> Bearbeitung von „eskalierenden Beschwerden“ und Konflikten zwischen Mietern
- >> Belegungssteuerung für eine gute Durchmischung von Wohnvierteln

3. WIR FÜR KÖLN

Unser soziales Engagement





Planung, Durchführung und/oder Unterstützung diverser sozialer Projekte für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren



Förderung von Nachbarschaften zur Quartiersstabilisierung



Enge Kooperation mit lokalen Initiativen und Vereinen





Bildungsprojekte

11 Gartenclubs in
GAG-Siedlungen



Diese wurden
mehrfach prämiert.





MODERNE UND ALTERNATIVE WOHNFORMEN

- >> Mehrgenerationenwohnen
- >> Demenz-WGs
- >> Wohngemeinschaften für Behinderte
- >> Wohnprojekte für Studierende



LEBENSLANGES WOHNEN IN DER EIGENEN WOHNUNG

- >> Barrierefreiheit/Barrierearmut in Neubau und Bestand
- >> Kooperation mit Anbietern von Hilfs- und Beratungsangeboten



Die GAG ist eine
der **größten**
Eigentümerinnen von
Kindertagesstätten
in Köln



**VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**