



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 WEITERERER 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 %

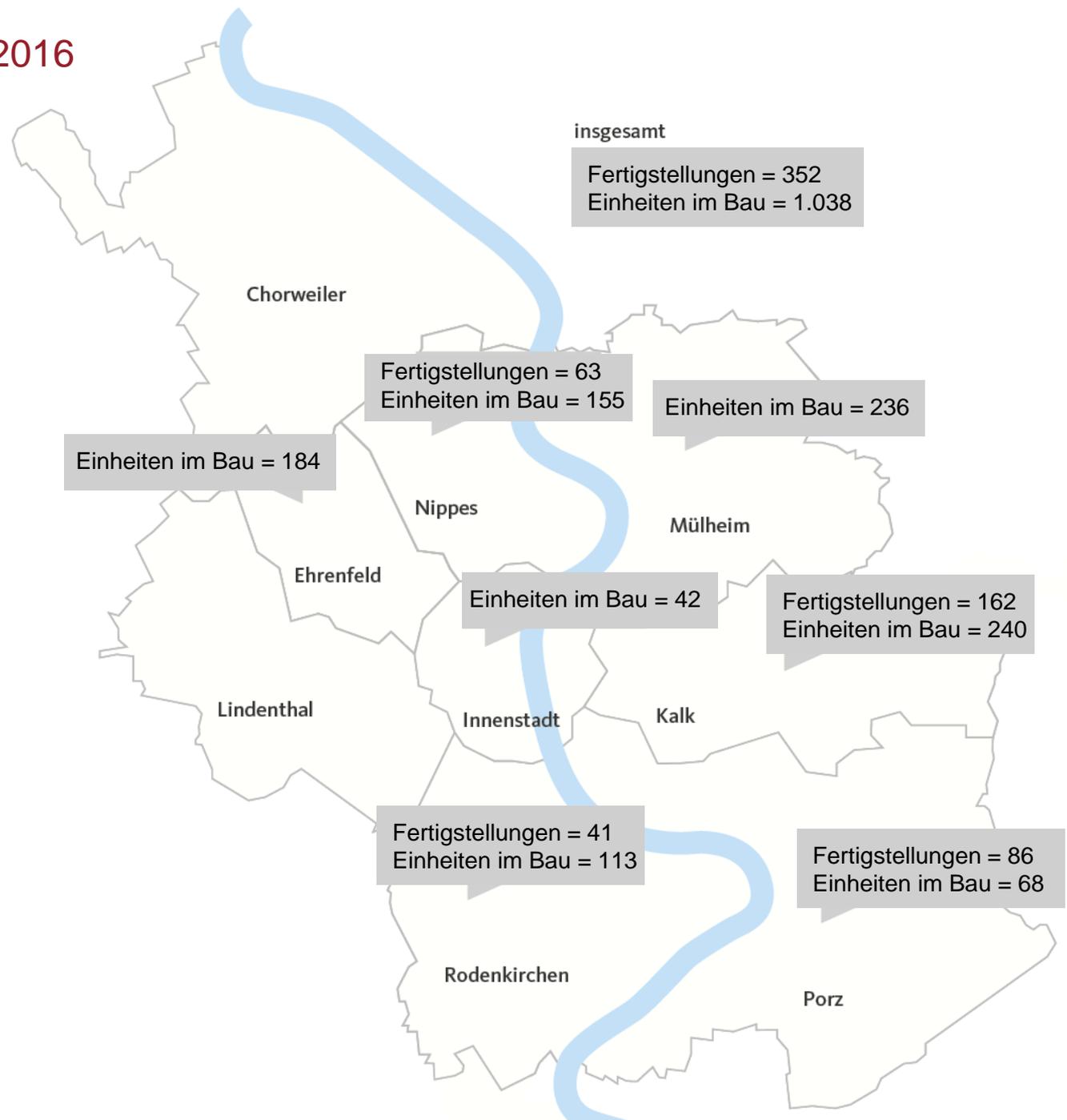
## Aktien Verteilung

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





# DIE GAG – 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

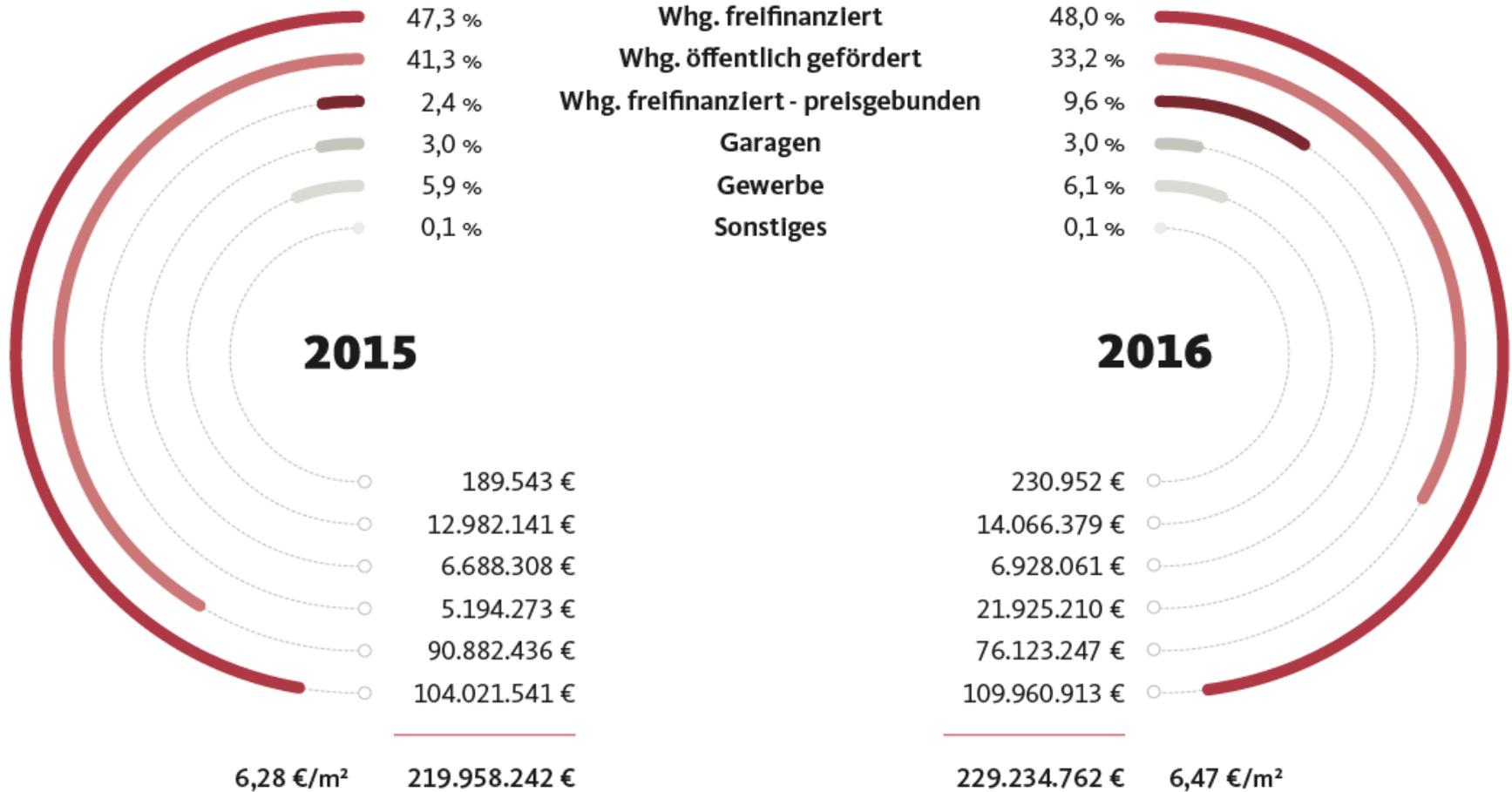
### **Insgesamt**

54,1 Mio. Euro

18,23 Euro pro m<sup>2</sup>

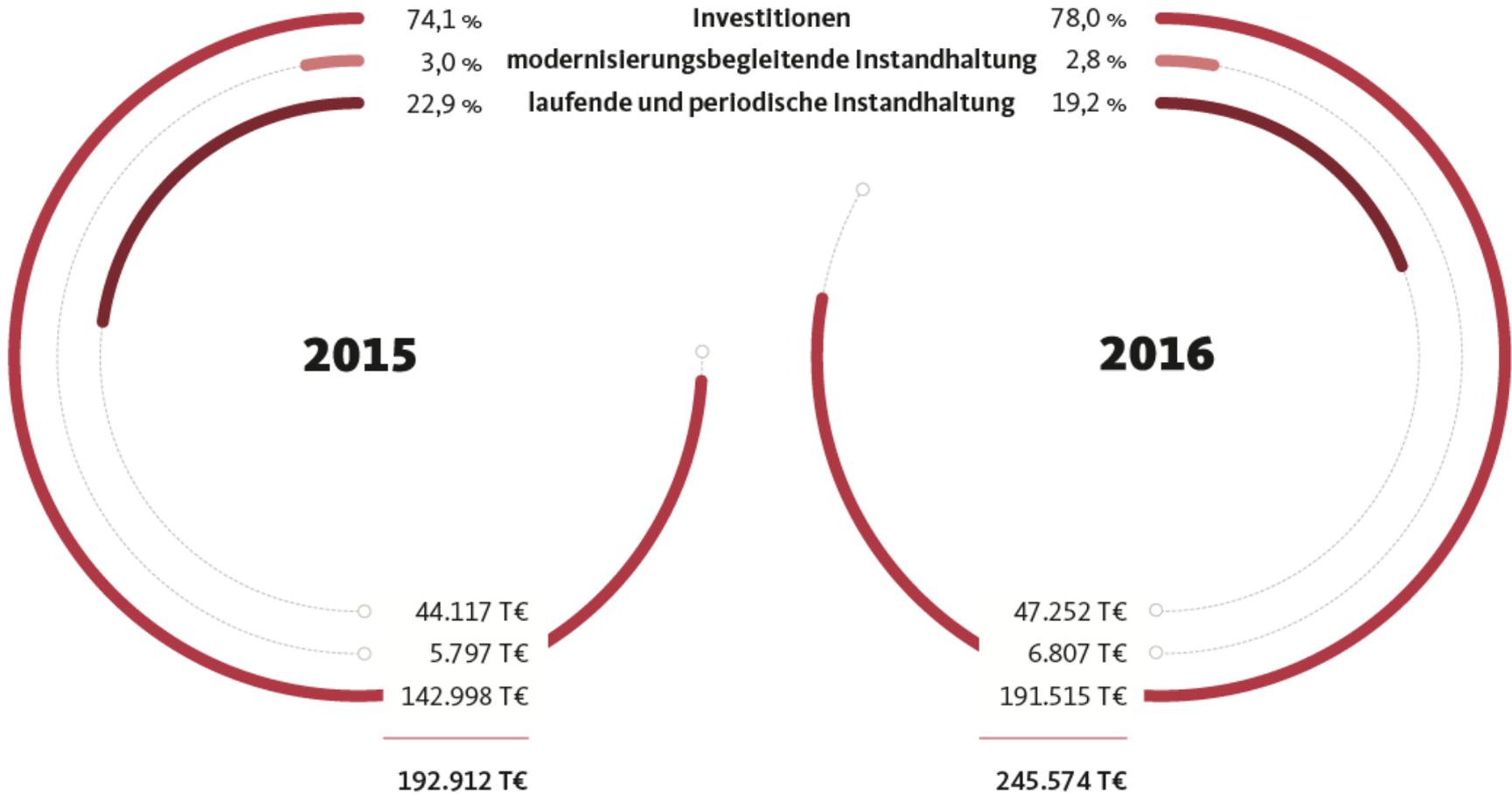
# DIE GAG – LEISTUNGEN 2016

## Sollmieten nach Nutzungsart



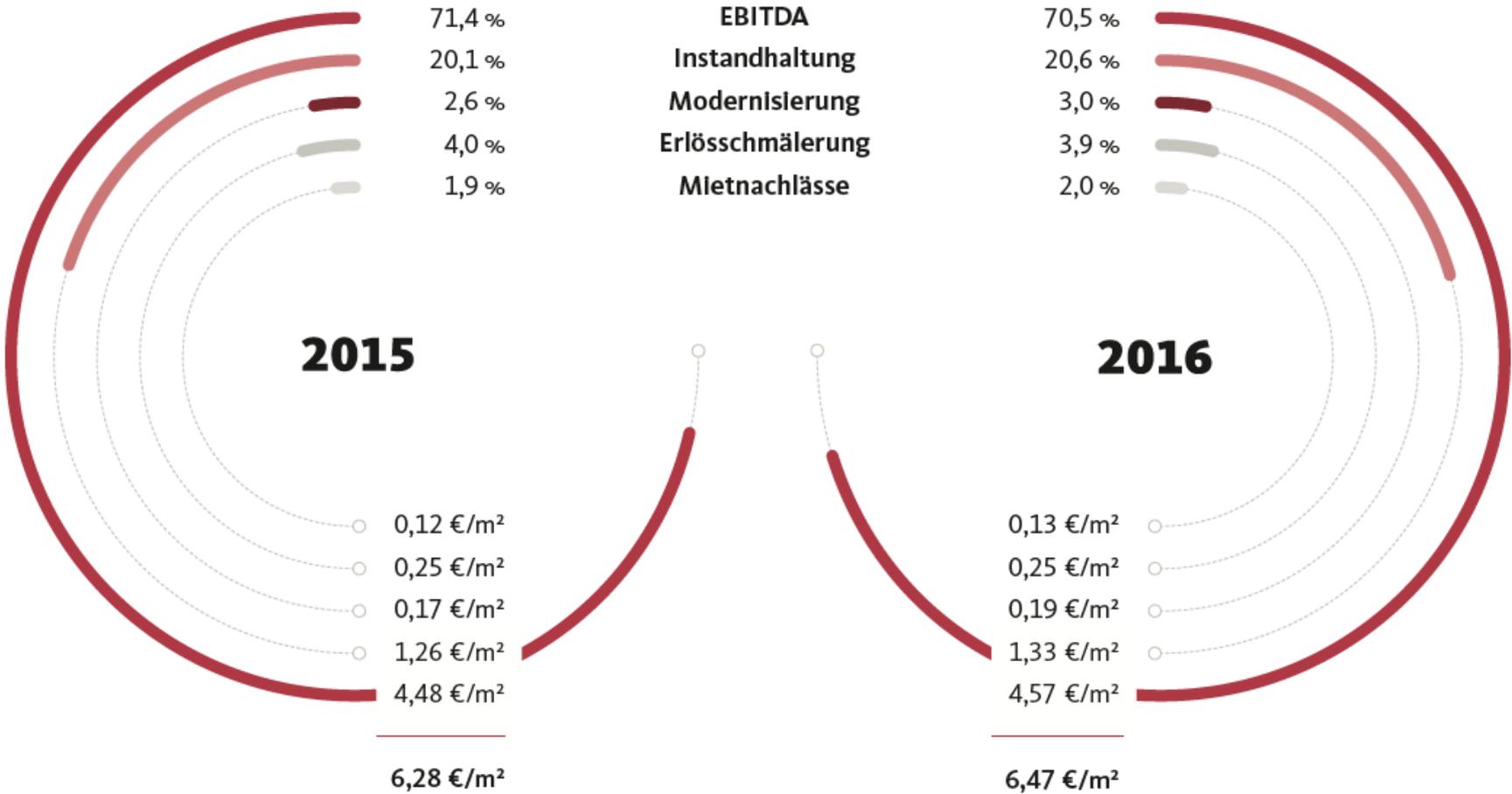
# DIE GAG – LEISTUNGEN 2016

## Bestandsverbessernde Aufwendungen und Investitionen



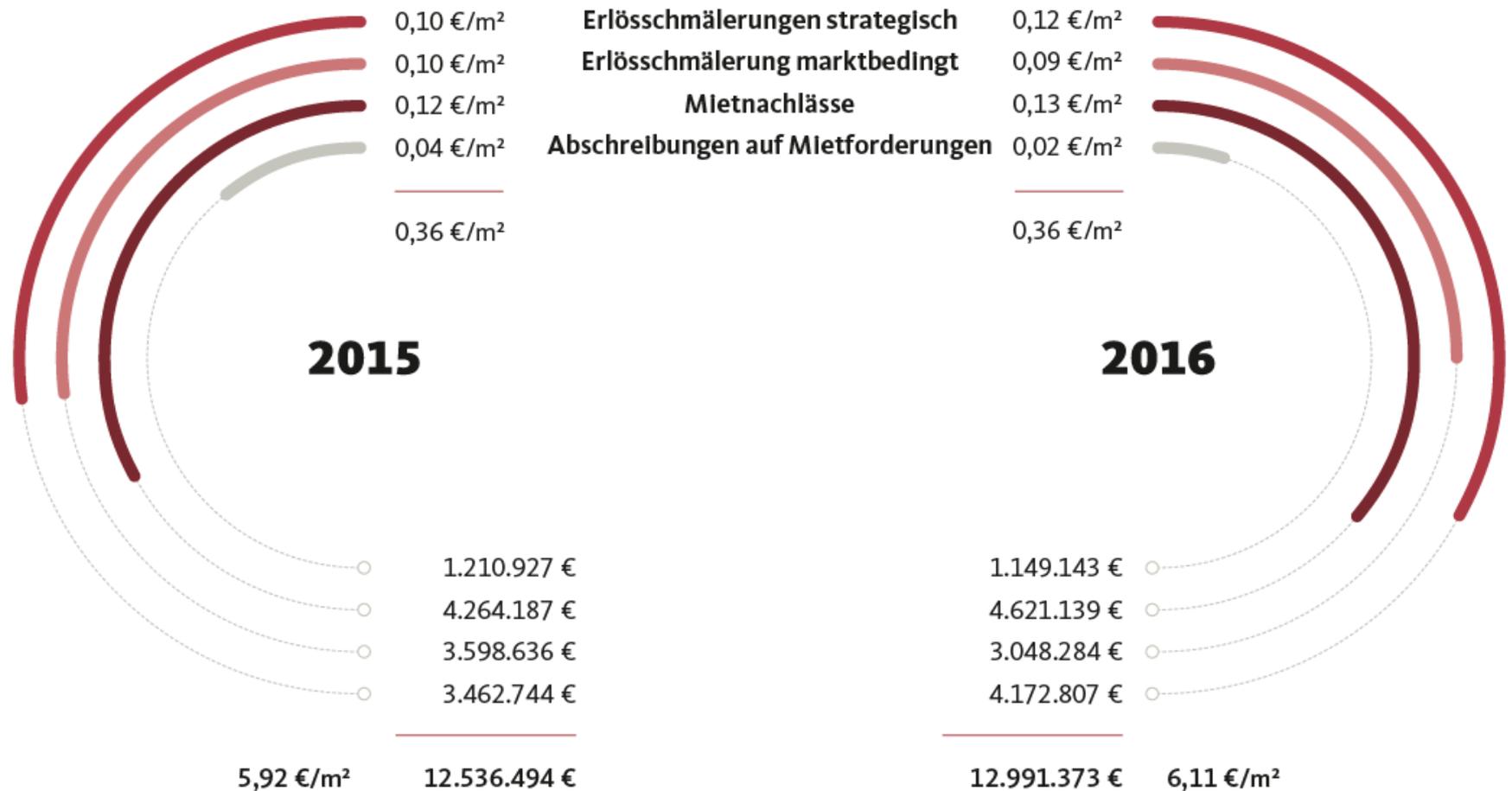
# DIE GAG – LEISTUNGEN 2016

## Sollmiete und EBITDA der Bewirtschaftung



# DIE GAG – LEISTUNGEN 2016

Mietausfall (netto)



# DIE GAG – LEISTUNGEN 2016

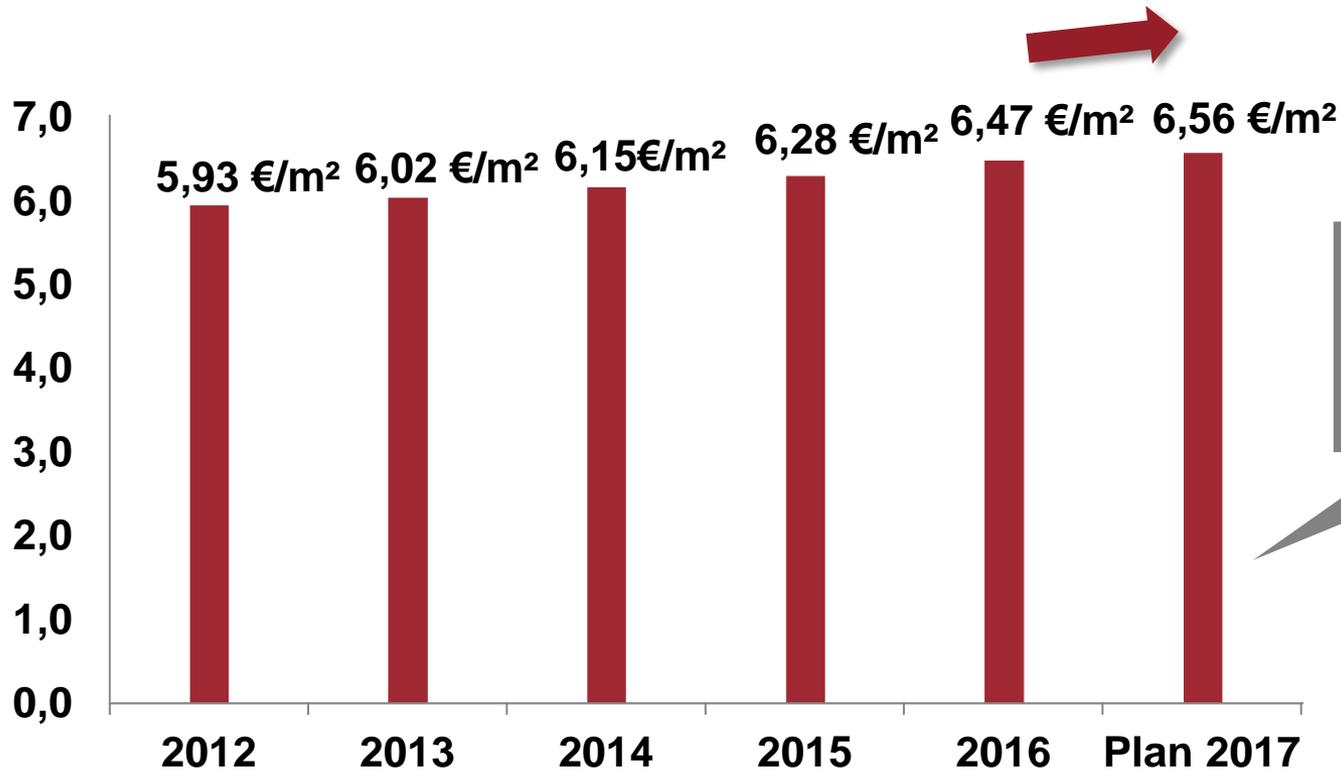
Entwicklung der Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>

Kölner Durchschnitt \*

10,11 €/m<sup>2</sup>

\* Quelle: KSK-Immobilien Marktbericht 2016

+ 3,02%



Ø freifinanziert:  
6,58 €/m<sup>2</sup>  
Ø öffentlich gef.:  
5,49 €/m<sup>2</sup>



## 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

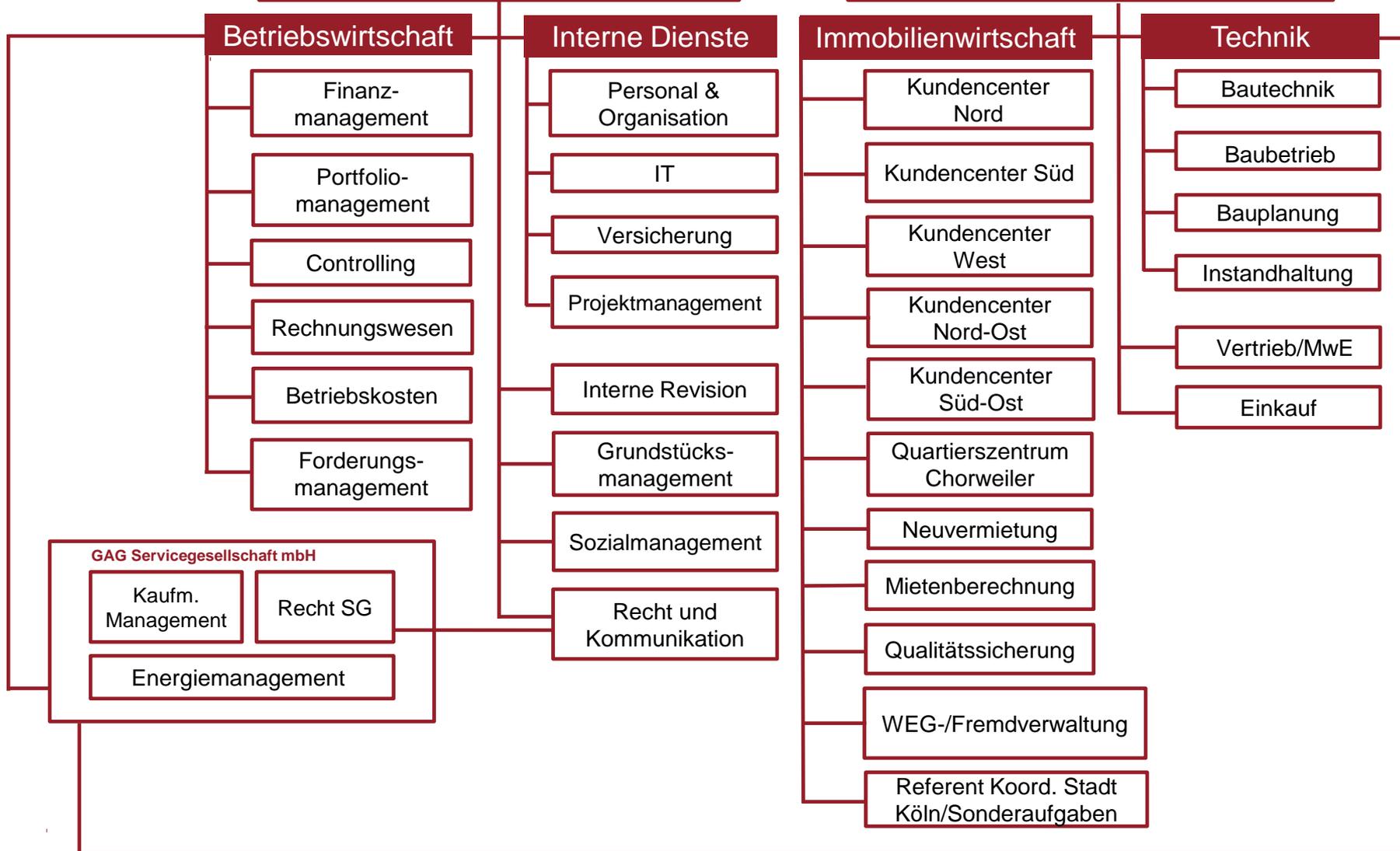
GAG-Konzern

**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  
(Mietstrom 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



Kulturkirche Ost  
in Köln-Buchforst

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**