

HV-Bericht

GAG Immobilien AG

WKN 586353 ISIN DE0005863534

am 27.05.2011 in Köln

***Abschlag auf den NAV (Net Asset Value)
beträgt weiterhin mehr als 50 Prozent***

Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2010
2. Verwendung des Bilanzgewinns
(Vorschlag: Dividende von 0,50 EUR je gewinnbezugsberechtigte Aktie)
3. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010
4. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2010
5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2011
(Vorschlag: KPMG Köln)
6. Beschlussfassungen über die Verwertung eigener Aktien durch Einziehung im Wege der vereinfachten Kapitalherabsetzung
7. Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien mit Ermächtigung zum Ausschluss des Andienungsrechts und des Bezugsrechts
8. Beschlussfassung betreffend die Vergütung des Aufsichtsrats und entsprechende Satzungsänderung

HV-Bericht GAG Immobilien AG

Die GAG Immobilien AG hatte zu ihrer diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung ihre Anteilseigner für den 27. Mai 2011 wie bereits in den Vorjahren in das Konferenzzentrum Technologiepark Köln in der Josef-Lamerting-Allee in der Domstadt eingeladen. Der Versammlungsort befindet sich in direkter Nähe zur Hauptverwaltung des Unternehmens.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Ott begrüßte die rund 80 Aktionäre, Gäste und Vertreter der Presse, darunter Alexander Langhorst von GSC Research, und erteilte nach der Erledigung der üblichen Formalien und einleitenden Hinweise sowie nach der Information über die personellen Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand dem Vorstandsvorsitzenden Uwe Eichner das Wort.

Bericht des Vorstands

Nach der Begrüßung der Teilnehmer gab Herr Eichner zunächst einen kurzen Überblick über die wichtigsten Rahmenbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr, welche sich rückblickend doch deutlich positiver gestalteten, als dies zunächst anzunehmen war. Im Gegensatz zu den USA und einigen anderen europäischen Ländern gab es in Deutschland weder bei den Gewerbe- noch bei den Wohnimmobilien einen Preisboom, so dass sich der Immobilienbereich während der ganzen Wirtschafts- und Finanzkrise laut Herrn Eichner vergleichsweise stabil entwickelt hat.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2010 stand bei der GAG Immobilien nach Aussage des Vorstandsvorsitzenden unter dem Motto „Kontinuität durch Wandel“. Der Begriff Kontinuität steht dabei laut Herrn Eichner in erster Linie für die Kontinuität der Wohnraumversorgung. So ist die GAG mit rund 42.000 Wohnungen der größte und führende Vermieter in Köln und bietet damit jedem zehnten Einwohner der Domstadt ein sicheres Dach über dem Kopf.

Um diese solide Basis weiter auszubauen, wurde auch in 2010 wieder eine ganze Reihe von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergriffen. Als Beispiele nannte Herr Eichner Böcklemünd, Alte Wipperfurther Straße, die weitere Sanierung der Germaniasiedlung in Höhenberg sowie den Abschluss der Großsanierung in Vingst. Ebenso zählen hierzu Projekte wie die Quartiersentwicklung am Grünen Weg in Ehrenfeld, wo durch eine moderne Mischung aus Wohnen und Gewerbe neue Wege beschritten und neue Akzente gesetzt werden sollen.

Weitere wichtige Maßnahmen in 2010 waren nach Angabe des Vorstandsvorsitzenden die Überprüfung verschiedener interner Abläufe und die Verbesserung derselben. Als ein Beispiel nannte er die in diesem Jahr deutlich früher als üblich stattfindende Hauptversammlung. Dank der Einführung von SAP konnte der Jahresabschluss erstmals in der Unternehmensgeschichte innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahres erstellt werden, und entsprechend früh konnte dann auch zur diesjährigen Hauptversammlung eingeladen werden. Ferner wurde der Regelprozess Zielvereinbarung an die aktuellen Erfordernisse angepasst, und die erzielten Erfolge wurden im Rahmen eines Halbjahresgesprächs beleuchtet und gegebenenfalls die Ziele angepasst. Im Rahmen des Projekts „Zukunft der GAG“ sollen die Kundenorientierung und die Servicequalität des Unternehmens gestärkt und ausgebaut werden.

Wie Herr Eichner weiter berichtete, konnte durch eine Zusammenarbeit mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln und mit der RheinEnergie AG zudem eine langfristig sichere, klimafreundliche und bezahlbare Wärmeversorgung für die Bewohner in den Objekten im Stammheimer Süden erreicht werden. Der Vertrag, welcher Anfang 2012 in Kraft treten wird, besitzt eine Laufzeit von 25 Jahren. Die dort liegenden rund 1.700 Wohnungen der GAG sowie die sich in der Errichtung befindenden weiteren 100 Einfamilienhäuser und 304 Wohnungen werden über das rund einen Kilometer entfernt liegende Großklärwerk Stammheim mit Wärme versorgt.

Impulse für die Wahrnehmung des Unternehmens und der Marke „GAG Immobilien“ im Markt verspricht sich Herr Eichner durch die aktuell gestartete neue Marketingkampagne, mit der zunächst die Kölnerinnen und Kölner auf das Unternehmen aufmerksam gemacht werden sollen. Unter dem Motto „GAG - Besser hier zuhause“ sollen die Vorzüge des Unternehmens als Vermieter präsentiert werden, wobei im Rahmen der Kampagne auch ein Relaunch des Internetauftritts vorgesehen ist.

Mit Blick auf die Geschäftsentwicklung in 2010 führte Herr Eichner aus, dass die Vermietung von Wohnungen nach wie vor den Löwenanteil der Einnahmen beschert. Die Sollmieten erhöhten sich im Berichtsjahr um 3,1 Prozent oder 5,8 auf 189,9 Mio. Euro. Der Anstieg resultierte dabei außer aus den erstmals bezogenen Neubauten mit 3,3 Mio. Euro aus Anpassungen der Miethöhen im Volumen von 1,6 Mio. Euro. Seit dem Geschäftsjahr 2005 ist es somit gelungen, die durchschnittlichen Mieten in jedem Jahr zu steigern. Bezogen auf die gesamte zur Verfügung stehende Nutzfläche von 2,7 Mio. Quadratmetern konnten Erlöse von 5,63 (Vj.: 5,42) Euro je Quadratmeter realisiert werden.

Angesichts des unter dem Strich zurückgegangenen Wohnungsbestands um 187 Einheiten auf 41.912 Wohneinheiten zeigte sich der Vorstandsvorsitzende mit dieser Entwicklung sehr zufrieden. Der Rückgang resultierte außer aus dem Abriss von 463 Wohnungen auch aus dem Verkauf weiterer 228 Einheiten im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“. Neu hinzugekommen sind im Berichtsjahr laut Herrn Eichner 495 Wohneinheiten.

Ebenfalls zufrieden zeigte sich der GAG-Chef mit der Entwicklung bei der Leerstandsquote. Bei den per Ende 2010 leerstehenden 1.958 Einheiten handelt es sich überwiegend um solche, die in ihrer Nutzung durch gewollte Bau- und Abrissmaßnahmen sowie durch Veräußerungsaktivitäten eingeschränkt waren. Die Gesamtleerstandsquote beträgt damit 4,68 Prozent, nachfragebedingt stehen 2 Prozent oder 847 Einheiten leer. Unter Berücksichtigung der bereits wieder vermieteten 265 Wohneinheiten ergibt sich zum Bilanzstichtag eine mieterinduzierte Leerstandsquote von 1,39 Prozent bei einer leicht auf 7,56 Prozent angestiegenen Fluktuation.

Rückläufig entwickelte sich nach Angabe von Herrn Eichner der Mietausfall, der von 20,2 Mio. Euro im Vorjahr auf 19,4 Mio. Euro zurückgegangen ist. Trotz rückläufiger Entwicklung zeigte sich der Vorstandsvorsitzende mit dem Gesamtniveau nicht zufrieden und kündigte an, dass auf diesem Gebiet weitere Anstrengungen unternommen werden sollen, um die Mietausfälle weiter zu verringern. Neben einer engeren Betreuung der Mieter, bei denen es bereits zu Zahlungsstörungen gekommen ist, setzt man im Unternehmen auch auf das Projekt „Zukunft der GAG“ zur Steigerung der Mieterzufriedenheit. Und das Management erwartet daraus letztlich auch eine dauerhafte Sicherung und Verbesserung der Ertragsituation.

Weiter fortgesetzt wurden in 2010 die umfangreichen Maßnahmen zur Bestandssanierung und –modernisierung. Das Gesamtvolumen bewegte sich in einer Größenordnung von 49,0 nach zuvor 47,5 Mio. Euro, was bezogen auf den Quadratmeter Nutz- und Wohnfläche 17,43 Euro entspricht. Hiervon entfielen 6,29 Euro auf die laufenden Aufwendungen. Die rückläufigen Großmodernisierungsmaßnahmen wirken sich in dieser Kennzahl mit 2,76 Euro je Quadratmeter aus. Nach dem Auslaufen der massiven Modernisierungsmaßnahmen rechnet Herr Eichner mit einem Instandhaltungsaufwand zwischen 12 und 14 Euro je Quadratmeter in der Zukunft.

Mit den getätigten Investitionen ist die GAG Immobilien AG nach Angabe des Vorstandsvorsitzenden im Branchenvergleich sehr gut aufgestellt und unterwegs, denn im Schnitt werden in der Branche lediglich 8 bis 12 Euro in den Bestand investiert. Auch künftig soll der vorhandene Bestand durch qualitativ hochwertige Neubauprojekte weiter aufgewertet werden. Die Zahl der modernisierten Wohnungen betrug in 2010 insgesamt 793 Einheiten, die Zahl der fertiggestellten Neubauten erreichte eine Größenordnung von 495. In den vergangenen zehn Jahren wurden im Jahresschnitt etwa 1.360 Wohneinheiten modernisiert oder neu gebaut, womit das Unternehmen nach Einschätzung von Herrn Eichner aber auch am Rande dessen angekommen ist, was geht. Eine weitere Forcierung bei der Schaffung weiteren Wohnraums ist der GAG Immobilien AG aus eigener Kraft nicht möglich.

Auf der Grundstücksseite wurden im Geschäftsjahr insgesamt 4,85 Mio. Euro zum Ankauf von rund 13.000 Quadratmetern Grundstücksflächen verwendet. Wie der Vorstandsvorsitzende weiter ausführte, wurden dabei von der Stadt Köln Wege und Zufahrten wie z.B. an der Karl-Bosch-Straße in Bickendorf, an der Rösrather Straße in Ostheim und an der Nürnberger Straße in Höhenberg geschaffen. Das einzige von der Stadt erworbene Baugrundstück befindet sich laut Herrn Eichner am Heidelweg in Sürth.

Für ein Bauträgervorhaben wurde das 3.582 Quadratmeter große Areal zum Preis von 931 TEUR erworben, weitere 334 Quadratmeter wurden bereits im Vorjahr von einem privaten Verkäufer für eben dieses Projekt gekauft. Des Weiteren wurden aus privater Hand zwei Grundstücke am Melatengürtel für rund 1,5 Mio. Euro erworben. Weitere Käufe erfolgten in Kalk-Nord in der Manteuffelstraße mit insgesamt 10 Wohneinheiten zur Arrondierung des Bestands sowie auf der Bergisch Gladbacher Straße in Delbrück für ein Bauträgerprojekt eine Fläche von 3.371 Quadratmeter zum Preis von 1,6 Mio. Euro.

Nach diesen Ausführungen kam der Vorstandsvorsitzende auf die Entwicklung der einzelnen Segmente des Konzerns im abgelaufenen Geschäftsjahr zu sprechen. Demnach erzielte das Kerngeschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung Umsatzerlöse in einer Größenordnung von 277,6 Mio. Euro, was einem Anstieg im Jahresvergleich um 3,22 Prozent von damals rund 269 Mio. Euro entspricht. Das Segment-EBITDA betrug 123,5 (119,3) Mio. Euro, womit der EBITDA-Wert je Quadratmeter auf 3,66 (3,47) Euro verbessert werden konnte. Die positive Ergebnisentwicklung schlägt sich auch im Unternehmenswert nieder. Der Fair Value der Liegenschaften nach IAS 40 erhöhte sich somit um 20 Mio. Euro. Nach Abzug der Verbindlichkeiten beträgt der Net Asset Value (NAV) 1,15 Milliarden Euro bzw. 64,78 (62,18) Euro je GAG-Aktie. Der operative Cashflow verringerte sich hingegen leicht auf 50,8 nach zuvor 51,1 Mio. Euro.

Aus Bestandsverkäufen konnten in 2010 Umsatzerlöse in einer Größenordnung von 15,76 Mio. Euro erzielt werden, das EBITDA aus den Privatisierungsaktivitäten erreichte einen Wert von 14 Mio. Euro. Eine Ausweitung des aktuell laufenden Programms „Mieter werden Eigentümer“ ist nach Aussage des Vorstandsvorsitzenden nicht vorgesehen, weshalb die Zahl der veräußerten Einheiten in den kommenden Jahren weiter zurückgehen wird.

Deutlich rückläufig entwickelten sich im Berichtsjahr die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft, welche sich planmäßig von 30 auf 14 Mio. Euro verringert haben. Nach 112 verkauften Einheiten ging die Zahl in 2010 auf 57 Eigenheime und Wohnungen zurück, das EBITDA im Segment verringerte sich auf 1,5 (5,1) Mio. Euro.

Auf der Ebene des Konzerns verminderten sich die Umsatzerlöse leicht um 2,5 Prozent auf 291,5 (298,9) Mio. Euro. Als Hauptgrund für den Rückgang nannte GAG-Chef Eichner die planmäßig deutlich gesunkenen Umsatzbeiträge aus dem Bauträgergeschäft. Das EBITDA erreichte eine Größenordnung von 120,4 (125,4) Mio. Euro, und das EBIT belief sich auf 69,0 nach zuvor 76,9 Mio. Euro. Unter dem Strich ergibt sich für das Geschäftsjahr 2010 ein Konzernergebnis in Höhe von 18,16 (31,1) Mio. Euro. Die Aktionäre sollen in Form einer unveränderten Dividende von 0,50 Euro je Aktie am Unternehmenserfolg beteiligt werden. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Dividendenausschüttung verbessert sich die Eigenkapitalquote im Konzern leicht um 0,2 Prozentpunkte auf nunmehr 19,9 Prozent.

Vor dem Hintergrund der insgesamt bestehenden Inanspruchnahme von Fremdmitteln im Volumen von 1,8 Milliarden Euro betonte der Vorstandsvorsitzende, dass das Finanzmanagement mehr denn je an Bedeutung gewonnen hat und dass im Berichtsjahr das anhaltend günstige Zinsniveau für längerfristige Zinsfestschreibungen genutzt worden ist.

Mit dem Start in das laufende Geschäftsjahr zeigte sich der GAG-Chef ebenfalls zufrieden. Ausgehend von der Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2011 rechnet er damit, auf das Gesamtjahr gesehen die Umsatzerlöse auf rund 303 Mio. Euro zu steigern. Das EBITDA soll einen Wert von etwa 124 Mio. Euro und das EBIT eine Größenordnung von etwa 72 Mio. Euro erreichen. Unter dem Strich wird ein Konzernergebnis von etwa 14 Mio. Euro erwartet. Im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ sollen im Berichtsjahr weitere 185 Wohneinheiten veräußert werden, so Herr Eichner zum Ende seiner Ausführungen.

Allgemeine Aussprache

Als erster Redner meldete sich Rechtsanwalt Thomas Hechtfisher von der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) zu Wort und bezeichnete die Ausführungen des Vorstandsvorsitzenden als lang, aber keinesfalls langweilig. Nur halbwegs zufrieden zeigte sich der Aktionärsschützer jedoch mit Blick auf die vorliegende Tagesordnung und mit dem Dividendenvorschlag. Dabei erinnerte er an die von der DSW geforderte Ausschüttungsquote von 50 Prozent des Jahresergebnisses. Insbesondere mit Blick auf die in der Zukunft erwarteten eher rückläufigen Ergebnisse interessierte sich Herr Hechtfisher für die weitere Entwicklung auf der Dividendenseite.

Im Rahmen seiner Antwort bekräftigte Herr Eichner, dass auch in der Zukunft eine Dividende gezahlt werden soll, über welche alle Anteilseigner vom Erfolg des Unternehmens profitieren können. Auch ohne die nun vorgeschlagene Dividendenzahlung würde sich die Eigenkapitalquote bei 19,9 Prozent bewegen, so dass die derzeit praktizierte Ausschüttungspolitik keine direkten Rückwirkungen auf die Eigenkapitalausstattung

des Unternehmens besitzt. Auch in der Zukunft soll der Konzernüberschuss die Bemessungsgrundlage für eine etwaige Dividendenzahlung an die Anteilseigner bilden, über den Dividendenvorschlag für das kommende Jahr werde nach dem Vorliegen des Jahresergebnisses mit dem Aufsichtsrat zu diskutieren sein. Für 2011 rechnet der GAG-Chef mit einem Konzernüberschuss in einer Größenordnung von etwa 14 Mio. Euro.

Angesprochen von Herrn Hechtfisher auf den aktuellen Sachstand des Verfahrens gegen das frühere Vorstandsmitglied Günter Ott antwortete der Vorstandsvorsitzende, dass vor dem Landgericht in Köln ein Termin für eine mündliche Verhandlung für den 8. Juni 2011 anberaumt wurde.

Breiten Raum im Zuge der Generaldebatte nahmen die Fragestellungen zum geplanten erneuten Rückkauf eigener Aktien sowie zum Einzug der sich bereits im eigenen Bestand befindenden Aktien ein. Zu diesem Themenkomplex führte der Vorstandsvorsitzende aus, dass die Aktien eingezogen werden sollen, um die neue vorgeschlagene Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien auch voll ausnutzen zu können. Dass eine solche Rückkaufermächtigung sinnvoll ist, zeige sich daran, dass im Berichtsjahr insgesamt 936.000 Aktien zu einem Preis von im Schnitt 24 Euro zurückgekauft werden konnten. Ob die nun zur Beschlussfassung anstehende neuerliche Ermächtigung genutzt wird, werde sich anhand der Marktgegebenheiten entscheiden, aktuell handle es sich um reine Vorratsbeschlüsse, so der Vorstandsvorsitzende weiter.

Auf die im Debattenverlauf aufgekommene Frage, ob mittels der neuen Rückkaufermächtigung GAG-Aktien von der Stadtsparkasse Köln/Bonn erworben werden sollen, erwiderte Herr Eichner, dass es sich der Kenntnis des GAG-Vorstands entzieht, was seitens der SSK Köln/Bonn hinsichtlich ihrer Beteiligung an der Gesellschaft geplant ist oder geplant sein könnte. Es bestehen, wie der Vorstandsvorsitzende betonte, keine konkreten Pläne, die dortigen Stücke aufzukaufen. Auch mit Blick auf eine mögliche Verwendung der eigenen Aktien zum Erwerb der noch ausstehenden Anteile an der Grubo wies der GAG-Chef darauf hin, dass es diesbezüglich aktuell keine konkreten Planungen gibt. Laut Herrn Eichner ist nach wie vor die Frage der Bewertung der Grubo-Anteile zwischen den Parteien nicht geklärt. Nach seiner Aussage ist ein möglicher Erwerb letztlich eine Frage des Preises, die aber auf der Basis eines Wertgutachtens zu klären sei.

Angesichts des insgesamt ohnehin schon sehr geringen Free Floats auf der einen Seite und der mit knapp 20 Prozent nicht unbedingt überbordenden Eigenkapitalquote regten Herr Hechtfisher und auch weitere Debattenredner an, eher über eine Ausweitung des Streubesitzes z.B. auch über eine Kapitalerhöhung nachzudenken, anstatt den Free Float perspektivisch noch weiter zur verringern. Die Frage der Entwicklung des Free Floats ist nach Aussage des Vorstandsvorsitzenden letztlich eine Entscheidung, die seitens der großen Anteilseigner getroffen werden muss. Bezüglich einer möglichen Kapitalerhöhung verwies Herr Eichner auf den mit einer solchen Maßnahme im Zusammenhang stehenden erheblichen Aufwand, so dass die Aufnahme von zusätzlichen Fremdmitteln aktuell die deutlich sinnvollere Variante zur Finanzierung weiterer Investitionen ist. Derzeit hat das Unternehmen auf diesem Gebiet laut Unternehmenschef auch keinerlei Schwierigkeiten.

Des Weiteren interessierte sich Herr Hechtfisher für die Hintergründe des im Geschäftsbericht auf der Seite 41 aufgeführten Gewinnanteils stiller Gesellschafter in einer Größenordnung von fast 2,7 Mio. Euro. Nach Angabe des Vorstandsvorsitzenden handelt es sich hierbei um Verpflichtungen, die aus dem im Jahre 2003 abgeschlossenen Sale-and-Lease-Back-Geschäft resultieren, das insgesamt eine Laufzeit bis in das Jahr 2014 besitzt.

Angesprochen auf das Thema Photovoltaikanlagen führte das Vorstandsmitglied Kathrin Möller aus, dass es sich bei der GAG hierbei keineswegs um eine Eintagsfliege handelt, dass vielmehr derartige Anlagen auf allen Schrägdächern mit einer maximalen Neigung von 60 Grad installiert sind. Hierdurch werden 2,5 Megawatt peak an Strom selbst erzeugt. Ferner gibt es aktuell auch eine Pilotanlage, mit der die Nutzung von Flachdächern geprüft werden soll. Eine endgültige Aussage, ob auch Flachdächer für eine Nutzung in Frage kommen, ist derzeit laut Frau Möller noch nicht möglich, man werde jedoch die weitere Entwicklung der Pilotanlage beobachten. Auch bei Neubaumaßnahmen wird regelmäßig geprüft, ob sich eine Photovoltaikanlage rechnet. Aus steuerlichen Gründen nicht einbezogen wurden hingegen die Dächer der Grubo-Objekte.

Befragt nach den zu erwartenden Belastungen aus anstehenden Maßnahmen zur Kanalsanierung nannte Frau Möller für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Betrag von 4,2 Mio. Euro. Bis zum Jahre 2015 sollen dann alle Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Für das laufende Jahr wird ein Volumen von 3,2 Mio. Euro erwartet. In 2012 sind 4,4 Mio. Euro, in 2013 5,0 Mio. Euro und in 2014 5,3 Mio. Euro eingeplant. In

2015 schließlich wird mit weiteren 5,0 Mio. Euro gerechnet. Laut Vorstandsangabe liegen die Kanalsanierungsmaßnahmen im Zeitplan.

Auf die ergänzende Nachfrage nach den Hintergründen der im Berichtsjahr gebildeten Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen im Volumen von 2,4 Mio. Euro erläuterte Frau Möller, dass hiervon insbesondere Gebäude mit Errichtung vor dem 25.6.1962 betroffen sind, da seinerzeit erstmals entsprechende Auflagen für die Ausgestaltung der Treppenhäuser als erster Rettungsweg im Brandfall in Kraft getreten sind. Trotz des bestehenden Bestandsschutzes bei älteren Gebäuden wurden seitens der zuständigen Behörden entsprechende Anpassungsmaßnahmen verlangt, woraus die gebildeten Rückstellungen resultieren. Frau Möller erwartet, dass diese Thematik zeitnah erledigt sein wird.

Durchaus positiv bewertete Herr Hechtfisher die neue Werbekampagne der GAG Immobilien AG unter dem Motto „Besser hier zuhause“. Frau Möller freute sich, dass die über einen längeren Zeitraum entwickelte Kampagne auch den Aktionären der Gesellschaft zusagt. Nach einer entsprechenden Ausschreibung konnte die Kölner Agentur counterpart für die Umsetzung gewonnen werden. Im laufenden Jahr rechnet der Vorstand mit einem Kostenaufwand in der Größenordnung von rund 1 Mio. Euro. Auch in den Jahren 2012 und 2013 soll die Kampagne weiter fortgesetzt werden, wobei sich der Aufwand in einer ähnlichen Größenordnung bewegen wird.

Im weiteren Verlauf erkundigte sich Florian Honselmann von der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) unter anderem nach den Hintergründen der vom Abschlussprüfer in Rechnung gestellten Gebühren. Nach Aussage von Herrn Eichner war die KMPG AG auch mit Fragen zur Prüfung von steuerlichen Gestaltungen von Miet- und sonstigen Verträgen im Konzern befasst, um zu prüfen, inwieweit die Möglichkeit besteht, dort Vorsteuer geltend zu machen. Da die GAG in der Vergangenheit keine eigenen Mitarbeiter in diesem Bereich hatte, wurde auf entsprechende externe Expertise zurückgegriffen, inzwischen hat man im Unternehmen aber einen eigenen Steuerfachmann.

Auf die Frage des SdK-Sprechers, inwieweit die Teilnahme an sogenannten Public Private Partnership (PPP)-Projekten beim Unternehmen weiterhin ein Thema ist, erläuterte Frau Möller, dass sich die Gesellschaft in der Vergangenheit an einigen Wettbewerben wie z.B. dem Bau einer Schule beteiligt hatte, letztlich aber nicht erfolgreich abschließen konnte. Anbieter, die zugleich als Generalunternehmer auftreten, hatten hier in der Vergangenheit immer die deutlich besseren Erfolgschancen. Bei kommenden Projekten wird man sich seitens der Gesellschaft, sofern die Projekte zum Unternehmen passen bzw. sich in einem Gebiet befinden, in dem die GAG auch mit eigenen Beständen vertreten ist und von diesen Projekten auch auf diesem Gebiet profitieren kann, weiter an den Ausschreibungen beteiligen und hofft auf entsprechenden Erfolg.

Des Weiteren interessierte sich Herr Honselmann dafür, ob sich gegebenenfalls der vergleichsweise hohe Anteil von Sozialwohnungen im Bestand in der Zukunft negativ auf die Vermarktungschancen auswirken könnte. Nach Vorstandsangabe befanden sich per Ende 2010 insgesamt 21.161 Sozialwohnungen im Bestand der GAG Immobilien AG, was einer Quote von 50,1 Prozent bezogen auf den Gesamtbestand entspricht. Von diesen Sozialwohnungen sind 18.539 auf dem externen Förderweg finanziert. Angesichts eines Anteils von fast 50 Prozent der potenziellen Mieter in Köln, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, sieht der Vorstand hier auch weiterhin sehr gute Voraussetzungen, die bestehenden Sozialwohnungsbestände am Markt vermietet zu bekommen. Die Miethöhen bei den öffentlichen geförderten Wohnungen bewegen sich nach Vorstandsangabe in der Nähe des Mietspiegels, bei Neubausprojekten fließt dies natürlich in die entsprechende Renditekalkulation mit ein.

Auf die Frage des Aktionärsschützers nach einem Wechsel des Abschlussprüfers erklärte Herr Eichner, dass man bei der GAG vor einigen Jahren die Prüfung umgestellt und eine der großen internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften mandatiert hat, da sich insbesondere auf dem Gebiet der Bilanzierung nach IFRS die entsprechenden Accounting-Standards sehr oft verändern und man sich daher bei einer Prüfungsgesellschaft wie der KPMG AG sehr gut aufgehoben fühlt. Ungeachtet dessen werde der Prüfungsauftrag im Jahre 2012 wieder neu ausgeschrieben werden, so GAG-Chef Eichner weiter.

Aktionär Rütter beklagte im Rahmen seiner Wortmeldung unter anderem den Umstand, dass nur gut 6 Prozent der gesamten Wertschöpfung des Unternehmens unter dem Strich im Konzernergebnis ankommen, nachdem durch die erheblichen Fremdmittelaufnahmen der Vergangenheit der Zinsaufwand bereits 18 Prozent der gesamten Wertschöpfung verschlingt. Ein Schwerpunkt seiner Fragestellungen beschäftigte sich auch mit der Entwicklung der Bauträgeraktivitäten und der auf diesem Gebiet erzielten Renditen. Nach Aus-

sage von Frau Möller ist in den vergangenen Jahren bei allen kommunalen Immobiliengesellschaften zu beobachten, dass die Bauträgeraktivitäten reduziert und auf vermindertem Niveau weitergeführt werden. Entscheidend zur Beurteilung von Projekten ist auch bei der GAG die Frage der Wirtschaftlichkeit derartiger Projekte. Im Fall des Grundstücks, welches im vergangenen Jahr an der Bergisch Gladbacher Straße erworben wurde, ist dies der Fall.

Auf die konkrete Frage nach dem Ergebnis des Bauträgergeschäfts im abgelaufenen Geschäftsjahr nannte Herr Eichner ein EBITDA von 1,4 Mio. Euro. Nach Abschreibungen von 537 TEUR und Zinsen in Höhe von 117 TEUR bleibt ein positives Segmentergebnis von immerhin 762 TEUR übrig. Nach langen Jahren mit negativen Ergebnissen ist man seitens der Gesellschaft inzwischen auch in diesem Geschäftsfeld auf einem zwar geringen, aber immerhin positiven Level unterwegs.

Die Fragestellungen verschiedener Redner im weiteren Debattenverlauf beschäftigten sich sodann mit dem aktuellen Stand beim Projekt Waldbachviertel, dem sogenannten Millioneneracker. Nach Angabe von Frau Möller besteht hier seit dem Jahre 2010 Baurecht, mit dem Baubeginn wird ab dem Jahre 2012 gerechnet. Die Verhandlungen mit einem Bauträger für einen Teil der Bebauung laufen noch. Derzeit ist geplant, auf dem Areal mit einer Gesamtgröße von 118.960 Quadratmetern insgesamt 373 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 72.500 Quadratmetern Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von rund 30.800 Quadratmetern direkt durch die GAG Immobilien AG zu errichten. Seitens des Bauträgers ist die Errichtung von weiteren 240 Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von rund 65.000 Quadratmetern vorgesehen.

Baubeginn soll ab Mitte 2012 sein, die Fertigstellung des Gesamtprojekts wird für Mitte 2018 angepeilt. Auf die ergänzende Frage von Herrn Rüter wurde dann noch die Belastung durch Erbbauzinsen angegeben. Demnach entsteht für 2011 eine Belastung in Höhe von 210 TEUR, in 2012 steigt der Wert auf 315 TEUR und erreicht ab dem Jahr 2014 das Niveau von 412 TEUR.

Abstimmungen

Nach der Beendigung der allgemeinen Aussprache um 13:50 Uhr wurde die Präsenz mit 16.189.449 Aktien oder 91,03 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals festgestellt. Sämtliche Beschlussvorlagen der Verwaltung wurden mit sehr großer Mehrheit bei zumeist nur wenigen tausend Gegenstimmen und/oder Enthaltungen verabschiedet.

Im Einzelnen beschlossen wurden die Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung einer Dividende von 0,50 Euro je Aktie (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4), die Wahl der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2011 (TOP 5), die Beschlussfassung über die Verwertung eigener Aktien durch Einziehung im Wege der vereinfachten Kapitalherabsetzung (TOP 6), die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Andienungs- bzw. des Bezugsrechts (TOP 7) sowie Satzungsänderungen im Zusammenhang mit der Vergütung des Aufsichtsrats (TOP 8).

Fazit

Operativ entwickelt sich die GAG Immobilien AG weiterhin gut, wobei insbesondere das Kerngeschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung erneut Zuwachsraten ausweist. Positiv ist hier auch zu werten, dass seit 2005 in jedem Jahr die durchschnittlich erzielten Mieteinnahmen gesteigert werden konnten. Hervorzuheben ist auch der Umstand, dass es in 2010 ebenfalls gelungen ist, das in der Vergangenheit nicht immer Freude spendende Bauträgergeschäft zumindest leicht in die Gewinnzone zu bringen. Ausgehend von der eher zurückhaltender gewordenen Herangehensweise an dieses Geschäft sollte sich dieser Trend eines positiven Ergebnisbeitrags auf einem insgesamt geringeren Geschäftsniveau auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen können.

Auch wenn die Dividendenrendite bei einer Ausschüttung der bereits seit Jahren geltenden „Standarddividende“ beim aktuellen Kursniveau überschaubare 1,7 Prozent beträgt, ist die Bewertung der GAG-Aktie an der Börse weiterhin ausgesprochen attraktiv. Diese wird trotz des mit 4,5 Prozent doch recht geringen Streubesitzes mit einem Abschlag von mehr als 50 Prozent auf den per Ende 2010 ermittelten NAV (Net

Asset Value) von 64,78 (62,18) Euro gehandelt. Gewisse Phantasie könnte sich zudem aus dem immer weiter sinkenden Streubesitz ergeben, und bereits investierte Anleger können die weitere Entwicklung ganz in Ruhe abwarten.

Kontaktadresse

GAG Immobilien AG
Josef-Lammerting-Allee 20 - 22
D-50933 Köln

Tel.: +49 (0) 221 / 2011 - 0
Fax: +49 (0) 221 / 2011 - 222

E-Mail: info@gag-koeln.de
Internet: <http://www.gag-koeln.de>

Ansprechpartner Investor Relations

Markus Thiele

Tel.: +49 (0) 221 / 2011 - 125
Fax: +49 (0) 221 / 2011 - 665
E-Mail: markus.thiele@gag-koeln.de



GSC Research GmbH
Pempelforter Str. 47
D-40211 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 17 93 74 - 0
Fax: 0211 / 17 93 74 - 44

Email: info@gsc-research.de
Internet: www.gsc-research.de