
Bericht des Vorstands zu Tagesordnungspunkt 7

Zu Punkt 7 der Tagesordnung wird der Hauptversammlung vorgeschlagen, die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG zu ermächtigen, eigene Vorzugsaktien bis zu zehn Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben.

Eigene Vorzugsaktien können über die Börse (Börse Düsseldorf oder Open Market – Freiverkehr der FWB Frankfurter Wertpapierbörse) oder im Wege eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots erworben werden. Im Falle einer Überzeichnung des Rückkaufangebots findet grundsätzlich eine Repartierung nach Andienungsquoten statt. Der Vorstand wird aber auch ermächtigt, Kleinstmengen von der Repartierung auszunehmen und bei der Repartierung zur Vermeidung von Bruchteilen kaufmännisch zu runden. Des Weiteren ist in dem Beschluss bestimmt, dass nur Vorzugsaktien, nicht aber Stammaktien erworben werden dürfen.

Eigene Aktien können über die Börse (Börse Düsseldorf oder Open Market – Freiverkehr der FWB Frankfurter Wertpapierbörse) oder im Wege eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots wieder veräußert werden. Veräußert der Vorstand eigene Aktien über die Börse, besteht kein Bezugsrecht der Aktionäre. Nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 4 AktG genügt die Veräußerung eigener Aktien über die Börse – ebenso wie deren Erwerb über die Börse – dem Gleichbehandlungsgrundsatz des § 53a AktG. Die Veräußerung kann über die Börse Düsseldorf oder im Open Market (Freiverkehr) der FWB Frankfurter Wertpapierbörse erfolgen. In der Vergangenheit war der Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse der deutlich liquidere Markt, in dem mehr als 95 % des Handels in GAG-Aktien erfolgte. Daher erscheint es aus Sicht des Vorstands im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre sinnvoll und unter dem Aspekt der Gleichbehandlung der Aktionäre bei der Veräußerung erforderlich, die Aktien nicht nur im Regulierten Markt der Börse Düsseldorf, sondern auch im Open Market (Freiverkehr) der FWB Frankfurter Börse veräußern zu können.

Die Gesellschaft ist nach dem Beschlussvorschlag darüber hinaus berechtigt, die eigenen Aktien teilweise unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu veräußern. Die Veräußerung der eigenen Aktien soll in den folgenden Fällen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erfolgen können: Wenn die Aktien

- Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen oder Unternehmensteilen als Gegenleistung angeboten werden;
- zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft nicht wesentlich unterschreitet; wobei diese Ermächtigung jedoch nur mit der Maßgabe gilt, dass der rechnerische Anteil am Grundkapital der unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußerten Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals, insgesamt also EUR 1.778.400,00 nicht übersteigen darf; für die Frage des Ausnutzens der 10 %-Grenze ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen.

Zu der zu Tagesordnungspunkt 7 vorgeschlagenen Ermächtigung zum Ausschluss des Andienungsrechts und zum Bezugsrechtsausschluss erstattet der Vorstand gemäß §§ 71 Abs. 1 Nr. 8, 186 Abs. 4 Satz 2 AktG folgenden Bericht:

In dem zu Tagesordnungspunkt 7 vorgeschlagenen Beschluss soll der Vorstand u. a. ermächtigt werden, das Andienungsrecht der Aktionäre im Falle eines Erwerbs in Form eines öffentlichen Rückkaufangebots auszuschließen. U. a. ist vorgesehen, dass abweichend von der allgemeinen Regel, wonach im Falle der Überzeichnung die Zuteilung nach Andienungsquoten erfolgt, eine bevorrechtigte Berücksichtigung geringer Stückzahlen von bis zu 100 Stück zum Erwerb angedienter Aktien der Gesellschaft je Aktionär vorgesehen werden kann. Diese Bevorzugung insbesondere von Kleinaktionären dient der Vermeidung von Splitterbeteiligungen, die weder im Interesse der Gesellschaft noch der Gesamtheit ihrer Aktionäre liegen. Darüber hinaus ist im Beschluss vorgesehen, dass zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile kaufmännisch gerundet werden kann. Insoweit kann die Anzahl der von einzelnen Aktionären zu erwerbenden Aktien so gerundet werden, dass abwicklungstechnisch der Erwerb ganzer Aktien dargestellt werden kann.

Die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien bezieht sich nur auf Vorzugsaktien. Sämtliche Stammaktien der Gesellschaft werden von der Stadt Köln gehalten und sind nicht zum Börsenhandel zugelassen. Die Stadt Köln ist – wie in der Vergangenheit – nicht an dem Rückerwerb ihrer Stammaktien durch die Gesellschaft interessiert. Daher kann das gesamte gesetzlich zulässige Rückerwerbsvolumen auf die Vorzugsaktien bezogen werden.

In Bezug auf die Verwertung eigener Aktien die aufgrund der erbetenen Ermächtigung erworben wurden, wird der Vorstand u. a. ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, diese Aktien über die Börse oder im Rahmen eines an alle Aktionäre gerichteten Verkaufsangebots zu veräußern oder diese Aktien unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen.

Darüber hinaus soll der Vorstand aber auch ermächtigt werden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über diese Vorzugsaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre anderweitig zu verwenden. Diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss liegt im Interesse der Gesellschaft.

Soweit der Vorstand ermächtigt wird, das Erwerbsrecht (Bezugsrecht) der Aktionäre auszuschließen, wenn die Vorzugsaktien Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Immobilien, Unternehmen oder Beteiligungen oder Unternehmensteilen als Gegenleistung angeboten werden, soll damit der Immobilienerwerb bzw. Unternehmenskauf im Wege des Aktientauschs sowie gegen gemischte Gegenleistungen ermöglicht werden. Häufig möchten Verkäufer von Immobilien, Unternehmen oder Unternehmensteilen am Erfolg der Erwerberin partizipieren und Aktien erwerben. Da die Gesellschaft nicht über ein genehmigtes Kapital verfügt, würde die Beschaffung der benötigten Aktien im Wege einer Kapitalerhöhung einen unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand mit sich bringen. Durch die hier vorgeschlagene Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bei der Verwertung eigener Aktien wird es dem Vorstand ermöglicht, stattdessen eigene Aktien einzusetzen. Bei der Festlegung der Bewertungsrelationen wird der Vorstand sicherstellen, dass die Interessen der Aktionäre angemessen gewahrt werden. In der Regel wird er sich bei der Bemessung des Wertes der als Gegenleistung hingegebenen Aktien am Börsenkurs der Aktien der GAG Immobilien AG orientieren. Eine schematische Anknüpfung an einen Börsenkurs ist indes nicht vorgesehen, insbesondere um einmal erzielte Verhandlungsergebnisse nicht durch Schwankungen des Börsenkurses zu gefährden.

Der Beschlussvorschlag sieht ferner vor, dass der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Veräußerung der eigenen Aktien auch in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre gegen Barzahlung veräußern kann, wenn die eigenen Aktien zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis der Aktie der GAG Immobilien AG zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet, also unter Beachtung der Anforderungen des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG. Diese Möglichkeit des Bezugsrechtsausschlusses versetzt die Gesellschaft in die Lage, kurzfristig günstige Börsensituationen auszunutzen und dabei durch die marktnahe Preisfestsetzung einen möglichst hohen Kaufpreis je Aktie und damit einen größtmöglichen Verkaufserlös zu erzielen. Die Nutzung dieser Möglichkeit für eigene Aktien erweitert die Wege für eine Kapitalstärkung. Diese Ermächtigung beschränkt sich auf insgesamt höchstens zehn Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft, also auf insgesamt EUR 1.778.400,00. Sie stellt sicher, dass nach ihr auch zusammen mit der Ausnutzung anderer Ermächtigungen nicht mehr als 10 % des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gestützt auf § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG verkauft bzw. ausgegeben werden kann. Werden aufgrund anderer Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss gemäß oder analog § 186 Abs. 3 Satz 4 Aktien ausgegeben oder veräußert, sind diese Aktien auf den vorgenannten Betrag anzurechnen. Durch die Anrechnungen wird sichergestellt, dass erworbene eigene Aktien nicht unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert werden, wenn dies dazu führen würde, dass insgesamt für mehr als zehn Prozent des Grundkapitals das Bezugsrecht der Aktionäre in unmittelbarer oder mittelbarer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen wird. Im Rahmen vorgenannter Ermächtigung werden die Vermögensinteressen der Aktionäre gewahrt, indem die Veräußerung in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nur zu einem Preis erfolgen darf, der den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet. Börsenpreis ist dabei gemäß § 24 BörsG sowohl der Preis, der im regulierten Markt an der Düsseldorfer Börse festgestellt wird, als auch der während der Börsenzeit im Open Market (Freiverkehr) an der FWB Frankfurter Wertpapierbörse festgestellt wird. Die Verwaltung wird den etwaigen Abschlag vom Börsenpreis entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst gering halten. Er wird sich voraussichtlich auf höchstens 3 %, jedenfalls aber nicht mehr als 5 % beschränken.

Bei Abwägung aller genannten Umstände halten Vorstand und Aufsichtsrat die Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts in den genannten Fällen aus den aufgezeigten Gründen für sachlich gerechtfertigt und gegenüber den Aktionären für angemessen. Dies gründet insbesondere darauf, dass dadurch, dass bereits existierende Aktien verwendet werden, eine Verwässerung der Beteiligungsquote der Aktionäre durch Erhöhung der Gesamtzahl der Aktien nicht erfolgt, die erfolgen würde, wenn man zu den genannten Zwecken eine Kapitalerhöhung durchführen würde.

Im Übrigen sind zu den jeweiligen Veräußerungspreisen im gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Angaben möglich, da offen ist, wann und inwieweit die Ermächtigung zur Verwertung der Aktien in Anspruch genommen wird. Soweit der Bezugsrechtsausschluss nicht in Übereinstimmung mit § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG erfolgt, wird der Vorstand den Betrag unter Berücksichtigung der Interessen unserer Gesellschaft und ihrer Aktionäre sowie des jeweiligen Zwecks angemessen festsetzen.

Köln, im April 2011

GAG Immobilien AG

Der Vorstand