



**Hauptversammlung am Freitag, 19. Mai 2017, 10.00 Uhr,
im Konferenzzentrum Technologiepark Köln,
Josef-Lammerting-Allee 17 -19, 50933 Köln.**

Der Aktionär Axel Augustin, Ratingen, hat mit Schreiben vom 03. Mai 2017 angekündigt, in der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2017 Gegenanträge zu den Tagesordnungspunkten 3 und 4 sowie einen Antrag auf Bestellung eines Sonderprüfers zu stellen:

„Als Namensaktionär der GAG Immobilien AG, Köln (Nachweis siehe Aktienbuch), werde ich die ordentliche Hauptversammlung am 19.05.2017 besuchen und zur Tagesordnung Gegenanträge sowie einen Antrag gemäß § 142 Abs. 1 AktG stellen.

I.

Zu den Punkten Nr. 3 und 4 der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung vom 19.05.2017 (Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2016) stelle ich folgende Gegenanträge gem. 126 Abs. 1 AktG:

1.1. Zu Tagesordnungspunkt 3 – Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016 – werde ich beantragen:

„Die Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016 wird vertagt.“

1.2 Zu Tagesordnungspunkt 4 – Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016 – werde ich beantragen:

„Die Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016 wird vertagt“.

Begründung (zu I. 1.1. und I 1.2.):

Eine Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016 – und damit die Billigung der Geschäftsführung durch den Vorstand und dessen Überwachung durch den Aufsichtsrat im Entlastungszeitraum – ist derzeit nicht möglich, solange nicht feststeht, dass die Verwaltung der Gesellschaft bei den nachstehenden Geschäftsvorfällen im Geschäftsjahr 2016 nicht zulasten der Gesellschaft und zum alleinigen Wohle des Mehrheitsaktionärs, der Stadt Köln, gehandelt hat.

Vor der von der Verwaltung beantragten Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 ist daher zunächst durch einen neutralen Gutachter ein Fremdvergleich nach § 311 AktG hinsichtlich des Erwerbs der Wohnungen in Chorweiler, hinsichtlich der Angemessenheit des neuen Belegungsrechtsvertrages mit dem Mehrheitsaktionär anzustellen und ggf. die Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Mehrheitsaktionär zu prüfen.

(1) Der Erwerb von Wohnungen in Köln-Chorweiler von der Mehrheitsaktionärin Stadt Köln erscheint derzeit insgesamt nachteilig für die Gesellschaft und ihre Aktionäre, weil er in der Kalkulation eine äußerst geringe Eigenkapitalverzinsung von 2,69 % - trotz Berücksichtigung der Zahlungen des Mehrheitsaktionärs aus dem Betrauungsakt – vorsieht. Die Gesellschaft erzielte in 2014 bis 2016 mit ihren mehr als 40.000 Wohnungen ausweislich des Konzernabschlusses Eigenkapitalrenditen von 7,29 %, 6,12 % und 9,9 %. Und dies bei geringeren Risiken.

Angesichts des hohen Risikos dieses Kaufs, welches sich u. a. daraus ableiten lässt, dass sich die Gesellschaft erst nach Erwerb mit den Mietvertragsverhältnissen auseinandergesetzt hat, wäre ein weit höherer Eigenkapitalsatz angemessen.

Im Rahmen der letzten Hauptversammlung hat der Vorstand zudem eingeräumt, dass entgegen der ursprünglichen Planung Banken nur bereit waren, eine Kredithöhe von 25 % (statt vorher 50 %) ohne Bürgschaft der Stadt Köln zu akzeptieren.

Wie sich dieses Projekt ab dem Jahr 11 nach Auslaufen des Betrauungsaktes wirtschaftlich weiterentwickelt, wurde bisher nicht aufgezeigt.

Auch die mit dem Erwerb zusammenhängenden Ereignisse lassen den Erwerb aus wirtschaftlichen Erwägungen sehr zweifelhaft erscheinen:

So wurde nach Ablehnung des Kaufs durch den Aufsichtsrat dieser Beschluss durch den Rat der Stadt Köln missbilligt und der Vorstand der GAG in einer Ratssitzung befragt. Zur Wirtschaftlichkeit äußerte sich Herr Eichner dort: „Zum Thema der Wirtschaftlichkeit, also der Frage der Risiken, die sich ergeben, die ja die Wirtschaftlichkeit im Wesentlichen bestimmen, kann man unterschiedlicher Auffassung sein“ (Wortprotokoll Ratssitzung 12.05.2015, Seite 17). In der Tagespresse wird Herr Eichner zudem mit „Das Projekt wird das Unternehmen zu keinem Zeitpunkt in wirtschaftliche Schieflage bringen“ zitiert (Kölnische Rundschau online, 13.05.2015). Nach dem Wechsel eines vom Mehrheitsgesellschafter entsandten Aufsichtsratsmitglieds wurde eine zweite Abstimmung im Aufsichtsrat veranlasst, die dem Kauf dann zustimmte.

(2) Auch der neue Belegungsrechtsvertrag mit der Mehrheitsaktionärin erscheint nachteilig für die Gesellschaft:

Der neue Vertrag umfasst insgesamt 9.900 Wohnungen und damit knapp 25 % des Bestandes der Gesellschaft. Gegenüber dem bisherigen Belegungsrechtsvertrag über 8.000 Wohnungen bedeutet dies eine Erhöhung des Wohnungsvolumens um rd. 25 %, während sich die Kosten für den Mehrheitsaktionär Stadt Köln aber nur um 16 % erhöhen (Quelle: Beschlussvorlage 3381/201 von Dezember 2015). Gleichzeitig ist in der Beschlussvorlage des Rates der Stadt Köln im Leistungsumfang des Belegungsrechtsvertrages eine

nicht bezifferte Erhöhung der „Leistungen für Soziale Arbeit auf Seiten der GAG“ zu entnehmen. Das passt nicht zusammen.

Im neuen Belegungsrechtsvertrag sind die Rechte der Gesellschaft bei allen 9.900 Wohnungen gegenüber dem bisherigen Belegungsrechtsvertrag zudem stark eingeschränkt, während dies bei dem bis Ende 2015 gültigen Vertrag nur für 1.500 Wohnungen der Fall war.

Die für Aktionäre (öffentlich) verfügbaren Informationen über den Belegungsrechtsvertrag lassen in allen Punkten nachteilige Veränderungen gegenüber den Bedingungen des bisherigen Vertrages zulasten der Gesellschaft und zugunsten des Mehrheitsaktionärs erkennen. Bei einem Folgeabschluss nach 15 Jahren müssen auch allgemeine Preisentwicklungen (Inflation) Berücksichtigung finden.

(3) Im Entlastungszeitraum ist dann auch bekannt geworden, dass der alte Belegungsrechtsvertrag nicht unerhebliche Umsatzsteuernachzahlungen bei der Gesellschaft ausgelöst hat.

Im Nachtragsbericht des Halbjahresfinanzberichts 2016 (dort S. 14) wird ausgeführt, dass von der Gesellschaft Umsatzsteuernachzahlungen für den alten Belegungsrechtsvertrag für 2009 bis 2015 zu leisten sind. Steuernachzahlungen für Vorjahre werden von den Finanzbehörden zudem mit 6 % Steuerzinsen belegt.

Im Konzernanhang 2016 wird dieser Sachverhalt nicht näher dargelegt. In den „Sonstigen Steuern“ wurden im 2. Halbjahr 2016 per Saldo 1,7 Mio. Euro Aufwand gebucht.

Aus diesem Grunde sind vor einer Entlastung auch Erstattungsansprüche der Gesellschaft gegenüber der Mehrheitsaktionärin Stadt Köln zu prüfen.

II.

Vor diesem Hintergrund werde ich auf der Hauptversammlung vom 19.05.2017 ebenfalls zu den Punkten 3 und 4 der Tagesordnung eine Sonderprüfung zur Prüfung von Vorgängen bei der Geschäftsführung nach § 142 Abs. 1 AktG beantragen, die wegen § 124 Abs. 4 Satz 2 AktG ankündigungs- und bekanntmachungsfrei ist. Dazu kündige ich bereits jetzt den folgenden Antrag an:

„Die Hauptversammlung möge gem. § 142 Abs. 1 AktG einen Sonderprüfer zur Prüfung von Vorgängen bei der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2016 im Zusammenhang mit geschäftlichen Beziehungen zwischen der Gesellschaft und der Mehrheitsaktionärin, der Stadt Köln, bestellen.

Der Sonderprüfer soll die Fragen untersuchen:

a) Ist die Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungen in Köln-Chorweiler von ihrer Mehrheitsaktionärin im Geschäftsjahr 2016 zu nachteiligen Rechtsgeschäften und/oder Maßnahmen gedrängt worden, wenn ja in welcher Höhe und hat ggf. ein Ausgleich der Nachteile stattgefunden?

b) Sind die Bedingungen des Erwerbs der Wohnungen in Köln-Chorweiler insgesamt angemessen und halten sie einem Drittvergleich stand?

c) Ist die Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Abschluss des Belegungsrechtsvertrages mit ihrer Mehrheitsaktionärin im Geschäftsjahr 2016 durch ihre Vertragspartnerin zu nachteiligen Rechtsgeschäften und/oder Maßnahmen gedrängt worden, wenn ja, in welcher Höhe und hat ggf. ein Ausgleich der Nachteile stattgefunden?

d) Ist der im Geschäftsjahr 2016 mit der Mehrheitsaktionärin geschlossene (neue) Belegungsrechtsvertrag insgesamt angemessen und hält er einem Drittvergleich stand?

e) Gehen die Umsatzsteuernachzahlungen aus dem alten Belegungsrechtsvertrag mit der Mehrheitsaktionärin, die im Geschäftsjahr 2016 ergebniswirksam geworden sind, auf Umstände zurück, die in der Sphäre der Mehrheitsaktionärin liegen und hat diesbezüglich ggf. ein Ausgleich stattzufinden? Hat ansonsten schon bereits ein Ausgleich durch die Stadt Köln aufgrund von § 311 AktG zu erfolgen?

Zum Sonderprüfer wird Herr WP StB Wolfram Wagner, ADKL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Breite Str. 29 – 31, 40213 Düsseldorf, bestellt. Der Sonderprüfer kann sich nach seinem Ermessen der Unterstützung von fachlich qualifizierten Personen, insbesondere von Rechtsanwälten oder Wirtschaftsprüfern, bedienen.“

Zur Begründung des vorstehenden Antrags verweise ich auf meine obigen Darlegungen zu oben Ziff. I.

Die Sonderprüfung dient dazu, die informationelle Basis für die von der Verwaltung beantragten Entlastungsentscheidungen der Hauptversammlung zu schaffen.

Insbesondere soll durch einen neutralen Gutachter und durch Fremdvergleiche geklärt werden, ob im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungen in Köln-Chorweiler und im Zusammenhang mit dem Abschluss des neuen Belegungsrechtsvertrages mit der Mehrheitsaktionärin im Entlastungszeitraum kein Missverhältnis zwischen den jeweiligen Leistungen und Gegenleistungen besteht, das die Mehrheitsaktionärin Stadt Köln einseitig zulasten der anderen Aktionäre der Gesellschaft begünstigt und das der beantragten Entlastung entgegenstehen könnte.“

Köln, 04. Mai 2017

Der Vorstand