

HV-Bericht

GAG Immobilien AG

WKN 586353 ISIN DE0005863534

virtuelle Hauptversammlung am 03.06.2020

Geschäfte laufen weiterhin rund

Tagesordnung

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses der GAG Immobilien AG und des gebilligten Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019, des Lageberichts und des Konzernlageberichts sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
(Vorschlag: Dividende in Höhe von 0,50 EUR je dividendenberechtigter Aktie)
3. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019
4. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019
5. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020
(Vorschlag: DOMUS AG, Düsseldorf)
6. Beschlussfassung über eine Kapitalherabsetzung durch Einziehung eigener Aktien in vereinfachter Form und Satzungsänderung
7. Wahl der von der Hauptversammlung zu wählenden Mitglieder des Aufsichtsrats
(Vorschlag: Frau Dr. Eva Bürgermeister, Köln; Frau Ursula Gärtner, Köln; Herr Jochen Ott, Köln; Frau Sabine Pakulat, Köln; Herr Dr. Franz-Georg Rips, Köln; Herr Michael Weisenstein, Köln; Herr Thomas Welter, Köln)

HV-Bericht GAG Immobilien AG

Am 3. Juni 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der GAG Immobilien AG statt. Wie die meisten Unternehmen hielt auch die GAG ihre diesjährige Hauptversammlung rein virtuell ab. Im vergangenen Jahr verzeichnete die Gesellschaft eine deutliche Ergebnisverbesserung. Für GSC Research berichtet Thorsten Renner über den Verlauf der Hauptversammlung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Ott eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 10:00 Uhr und stellte dann die zur Wahl stehenden Aufsichtsratskandidaten kurz vor. Nach dem zügigen Verlesen der sonstigen Formalien übergab Herr Ott das Wort an den Vorstandsvorsitzenden Uwe Eichner.

Bericht des Vorstands

Nach Ansicht von Herrn Eichner werde das Jahr 2020 tief im Gedächtnis bleiben, denn Corona ist derzeit das allseits beherrschende Thema. Dies ist auch der Grund für die Abhaltung dieser virtuellen Hauptversammlung. Angesichts der Unwägbarkeiten über die Abhaltung einer Hauptversammlung mit vielen Teilnehmern hat man sich für die virtuelle Hauptversammlung entschieden. Derzeit werden auch viele Arbeitstreffen nur noch online abgehalten. Nach aktuellem Stand strebt die Verwaltung im Sommer 2021 aber wieder eine Präsenz-Hauptversammlung an.

Derzeit gibt es überall gravierende Umwälzungen, auch wenn man sich langsam auf den Weg der Normalisierung begibt. Trotz allem hält die Skepsis weiter an, so Herr Eichner. Bei der GAG Immobilien AG stand die Gesundheit aller an erster Stelle. Hierzu erfolgte frühzeitig die Schließung der Standorte für den Publikumsverkehr sowie die Schließung der über 600 Spielplätze. Den Mietern wurde ein klares Signal gesendet, dass niemand seine Wohnung oder gewerblichen Räume wegen Corona verliert. Derzeit gibt es auch bei der GAG keinerlei Erkrankungen von Mitarbeitern.

Zur Abwechslung veranstaltete die Gesellschaft Innenhofständchen in den GAG-Quartieren und bot Anleitungen für Masken oder Lebensmittellieferungen an GAG-Seniorenwohnheime. Laut Herrn Eichner ist das Unternehmen bisher vergleichsweise unbeschadet durch die Krise gekommen. So gab es denn bisher auch keine Entlassungen oder Kurzarbeit. Die GAG bietet zukunftsichere Arbeitsplätze und hat auch die Möglichkeiten für die Arbeit zu Hause geschaffen. Hierzu wurde auch die Kapazität der Telefonanlage erhöht.

Nach Ansicht von Herrn Eichner sind die Auswirkungen der Pandemie wirtschaftlich noch nicht abschätzbar. Von den 4,4 Mio. Euro ausstehenden Mietzahlungen kam es im April und Mai lediglich zu Corona-bedingten Stundungen von 370 TEUR. Im Bereich der Wohnungsvermietung belaufen sich die Corona-bedingten Stundungen lediglich auf 150 TEUR. Man müsse aber abwarten, wie sich die weitere Entwicklung darstellt. Im Worst-Case-Szenario ging der Vorstandsvorsitzende bei den Gewerbemietverhältnissen von Stundungen in Höhe von maximal 1 Mio. Euro aus. Man wolle die Mieter auch halten, denn Neuvermietungen dürften sich eher schwierig gestalten, meinte Herr Eichner.

Anschließend ging Herr Eichner auf die Sonderprüfung ein. Nach dem Beschluss des Landgerichts Köln und der Beschwerde der GAG, die im Februar 2019 zurückgewiesen wurde, hat der gerichtlich bestellte Prüfer im März 2019 seine Arbeit aufgenommen. Er soll dabei überprüfen ob die 2016 von der GAG übernommenen 1.200 Wohnungen in Chorweiler zu wirtschaftlichen Bedingungen angeschafft und ein für das Unternehmen wirtschaftlicher Belegungsrechtsvertrag mit der Stadt Köln abgeschlossen wurde. In diesem Rahmen gab es bisher drei umfangreiche Anforderungslisten des Sonderprüfers. Dem Unternehmen liegt über den Stand der Prüfung keine Information vor. Herr Eichner zeigte sich aber zuversichtlich, dass die Prüfung noch in diesem Jahr abgeschlossen werden kann. Er zeigte auch seine Zuversicht hinsichtlich der anstehenden Entscheidung.

Darüber hinaus gab es einen Rechtsstreit über einen Auskunftserzwingungsantrag. Dabei ging es vor allem um den Erwerb in Chorweiler. Angesichts der laufenden Sonderprüfung habe die Gesellschaft zu Recht keine weiteren Angaben veröffentlicht. Nachdem der Kläger Beschwerde eingelegt hat, erfolgte der Verweis an das OLG Köln. Zudem kam es zu einer Anfechtungsklage gegen die beschlossene Entlastung des Aufsichtsrats. Am 8. Mai 2020 wies das Landgericht Köln jedoch diese Klage zurück.

Im Juli 2017 kam es zur Gründung von cowelio als Joint Venture der GAG und RheinEnergie. Das Ziel hielt der Vorstand für absolut richtig, jedoch erfordert die Marktentwicklung eine schnelle deutschlandweite Aus-

dehnung. Dies könne die Gesellschaft jedoch nicht leisten, weshalb man sich zu einem Verkauf des Anteils an die RheinEnergie entschieden hat. So realisierte die Gesellschaft den Verkauf zum 1. Januar 2019 für 120 TEUR, woraus ein Bilanzgewinn von 20 TEUR resultierte.

Anschließend kam Herr Eichner auf den Bestand in Chorweiler zu sprechen. Hierbei handelt es sich um 1.200 ehemals zwangsverwaltete Wohnungen. Der Plan der Gesellschaft sah eine Instandsetzung der Wohnungen vor, um eine auskömmliche Rendite zu erwirtschaften. Im Jahr 2018 kam es jedoch zu neuen Landesrichtlinien hinsichtlich der Modernisierung. Hierbei werden auch umfangreiche Tilgungszuschüsse als Anreiz zur Modernisierung gewährt. Laut Herrn Eichner ist eine wohnungswirtschaftliche Investition sinnvoll, da sie von der allgemeinen Quartiersentwicklung profitiert. Dies führte zu einem Strategiewechsel von der Instandsetzung hin zu einer energetischen Modernisierung.

Für die Modernisierung in Chorweiler hat die Gesellschaft ein gesamtes Investitionsvolumen von 151 Mio. Euro veranschlagt. Innerhalb von elf Bauabschnitten soll dies bis spätestens 2026 umgesetzt werden. Laut Herrn Eichner betragen die NRW-Fördermittel 110 Mio. Euro. Dabei summieren sich die Tilgungsnachlässe auf mindestens 22 Mio. Euro. Der Markt in Köln ist durch eine hohe Nachfrage vor allem nach bezahlbarem Wohnraum geprägt. So beliefen sich die Fertigstellungen im letzten Jahr auf nur noch 2.175 Wohnungen nach gut 3.900 Wohnungen im Vorjahr. Allerdings beinhaltet dies lediglich gut 1.000 fertiggestellte Mietwohnungen. Öffentlich gefördert waren sogar lediglich 546 Mietwohnungen. Allein 53 Prozent davon entfallen auf die GAG, betonte Herr Eichner.

Im letzten Jahr gab es 1.139 Förderzusagen, wovon 865 auf Neubauten entfielen. Die GAG errichtet von diesen allein 579, so der Vorstandsvorsitzende. Bei den 274 Modernisierungen stammen alle von der GAG. Im abgelaufenen Jahr stiegen die Sollmieten um über 4 Prozent auf gut 257 Mio. Euro. Dieses Wachstum resultierte vor allem aus den Neubauten. Im laufenden Jahr rechnete der Vorstand mit einem weiteren Anstieg auf 263,6 Mio. Euro. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,95 Euro je Quadratmeter ist das Wohnen bei der GAG nach wie vor erschwinglich. Damit lag die Gesellschaft rund 4 Euro unter der Marktdurchschnittsmiete. 2020 rechnet der Vorstand vor der Coronakrise mit einem Anstieg der Miete auf 7,06 Euro je Quadratmeter. Auch der Leerstand bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Lediglich der baubedingte Leerstand verzeichnete laut Herrn Eichner einen Anstieg.

Im vergangenen Jahr flossen 58 Mio. Euro in die Instandhaltung, was einem Betrag von 18,84 Euro je Quadratmeter entspricht. Ohne Großmodernisierungen belief sich der Betrag auf 16,85 Euro, dieser soll 2020 auf 16,90 Euro ansteigen. Die GAG erreichte im letzten Jahr 804 neue Fertigstellungen bei den Wohnungen. Herr Eichner erwartete 2020 etwa 850 Fertigstellungen. In den vergangenen fünf Jahren konnte die GAG mehr als 4.300 Wohnungen fertigstellen. Davon entfielen 2.689 auf den Neubau und 1.667 auf Modernisierung. Zum Jahresende belief sich der Gesamtbestand an Wohnungen auf 44.812. Im laufenden Jahr soll der Gesamtbestand auf über 45.000 Wohnungen zulegen. Zum Jahresende befanden sich mehr als 1.500 Wohnungen im Bau, davon sollen 659 noch im laufenden Jahr fertiggestellt werden.

Nach den Worten von Herrn Eichner haben sich im letzten Jahr die Investitionen stichtagsbedingt auf über 152 Mio. Euro reduziert. Vor Corona sahen die Planungen einen deutlichen Anstieg auf rund 215 Mio. Euro vor. Seit 2015 beliefen sich die bestandsverbessernden Maßnahmen auf 1,2 Mrd. Euro, seit 2000 lag die Summe sogar bei rund 2,3 Mrd. Euro. Wichtig ist laut Herrn Eichner auch der Erwerb von Grund und Boden. Jedoch haben sich diese Preise in den letzten Jahren deutlich erhöht. So stieg der Bodenrichtwert seit 2011 um jährlich 9,56 Prozent. Im letzten Jahr lag der Ankauf bei 41.000 Quadratmetern für 60,7 Mio. Euro.

Laut Herrn Eichner wurden im vergangenen Jahr erneut Zinssicherungsmaßnahmen ergriffen, um das niedrige Zinsniveau zu sichern. Gut 140 Mio. Euro Darlehen konnten zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,40 Prozent eingeworben werden. Zudem vereinnahmte die Gesellschaft rund 50 Mio. Euro zinsfreie Kredite. Mit den neuen Mitteln konnten Kredite mit schlechten Zinsen abgelöst werden. Bei den gesamten Verbindlichkeiten von 1,94 Mrd. Euro ergibt sich ein Zinssatz von 1,70 Prozent.

2019 lagen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen bei 35,3 Mio. Euro. Im laufenden Jahr rechnete der Vorstand mit einem leichten Anstieg auf 35,4 Mio. Euro. Auch bedingt durch eine Ausweitung der Mitarbeiterzahl erhöhte sich der Personalaufwand auf 45,3 Mio. Euro. Die Personalkosten sind 2020 mit 47,8 Mio. Euro eingeplant. 2019 kletterte das EBITDA auf den neuen Rekordwert von 165 Mio. Euro. Bei höheren Abschreibungen stellte sich das EBIT auf 94,5 Mio. Euro. Auch das Konzernergebnis verbesserte sich deutlich um 17 Prozent auf 53,0 Mio. Euro. Nach den Worten von Herrn Eichner lag das Ergebnis massiv über dem Planergebnis von lediglich 36,7 Mio. Euro. Vor allem die sonstigen betrieblichen Erträge steuerten 10 Mio. Euro mehr als geplant bei. Auch das Finanzergebnis entwickelte sich besser als erwartet.

Im AG-Abschluss erhöhte sich der Überschuss auf 47,8 Mio. Euro. Nach Einstellungen in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von 24,8 Mio. Euro. Die Gesellschaft legt Wert auf eine nachhaltige Gewinnverwendung und schlägt deshalb eine Dividende von 0,50 Euro je Aktie vor. Mit den verbleibenden Mitteln kann der Handlungsspielraum der Gesellschaft weiter gestärkt werden. Dadurch erhöht sich zwar die Eigenkapitalquote auf 24,5 Prozent, sie liegt aber immer noch unter dem Zielwert von 25 Prozent. Zum Ende seiner Ausführungen betonte Herr Eichner, dass die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft der GAG gestellt sind.

Allgemeine Fragerunde

Die erste Frage beschäftigte sich mit den Vergütungszielen des Vorstands. Laut Herrn Ott orientieren sich die variablen Bezüge an der EBITDA-Entwicklung und dem Wertzuwachs des Immobilienbestands zu jeweils 40 Prozent. Dabei lag die Zielerreichung beim EBITDA bei 110 Prozent und beim Wertzuwachs bei 88 Prozent. Daneben machen die qualitativen Ziele 20 Prozent des Bonus aus. Hier wurde das Ziel zu 100 Prozent erreicht. Bis zum Jahr 2018 verteilten sich jeweils 50 Prozent auf die qualitativen und auf die quantitativen Ziele.

Befragt nach den Aufsichtsratssitzungen erklärte Herr Ott Folgendes. Im vergangenen Jahr fanden zwölf Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Daneben fanden auch noch zahlreiche Sitzungen der diversen Ausschüsse statt. Hierbei verlas der Aufsichtsratsvorsitzende für jede einzelne Sitzung die teilnehmenden Personen. In den Sitzungen des Gesamtaufsichtsrats ergab sich einmal eine hundertprozentige Teilnahmequote, ansonsten fehlten entschuldigt jeweils bis zu fünf Mitglieder. Kritisch sah ein Aktionär die geringe Teilnahmequote von Herrn Greitemann an den Aufsichtsratssitzungen. Das aufgeführte Fehlen von Herrn Greitemann ist keineswegs auf mangelndes Interesse zurückzuführen. Nach den Worten von Herrn Ott hatte Herr Greitemann entweder andere nicht aufschiebbare Termine oder war erkrankt.

Angesprochen auf die Fortbildungsmaßnahmen im Aufsichtsrat berichtete Herr Ott von einigen Angeboten, die sich vor allem mit den Rechten und Pflichten des Aufsichtsrats beschäftigten. Daneben wurden aber auch spezielle Angebote zu bestimmten Themen in Anspruch genommen. Neben einem externen gab es auch zwei interne Fortbildungsmaßnahmen. Wie der Aufsichtsratsvorsitzende weiter mitteilte, verfügen alle Mitglieder des Prüfungsausschusses über Kenntnisse des Aktiengesetzes und haben auch sonst Erfahrungen aus anderen Ausschüssen z. B bei der Stadt Köln.

Des Weiteren erkundigten sich die Aktionäre nach den Vorstandsverträgen von Frau Möller und Herrn Eichner. Aufgrund der hervorragenden Arbeit in einer Phase großer unternehmerischer Herausforderungen sowie vieler laufender Projekte hat der Aufsichtsrat beschlossen, den Vertrag mit Frau Möller mit Wirkung ab dem 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2025 zu verlängern. Der Vertrag von Herrn Eichner läuft noch bis zum 31. März 2023, der Aufsichtsrat werde sich dann aber zu gegebener Zeit mit einer Nachfolgeplanung beschäftigen.

Informationsbedarf meldeten die Aktionäre hinsichtlich des Programms „Mieter werden Eigentümer“ an. Nach Angabe von Frau Möller hat sich die grundlegende Ausrichtung des Programms nicht geändert. Leerstehende Wohnungen werden vor allem an GAG-Mieter und Selbstnutzer veräußert. Bei den vermieteten Wohnungen ist der Verkauf vor allem an Mieter und deren Angehörige vorgesehen. Seit 2018 lasse man aber einen breiteren mit den Mietern abgestimmten Personenkreis zu. Dabei werden jedoch Eigenbedarfskündigen ausgeschlossen. Diese Mieterschutzrechte mindern jedoch den Kaufpreis. Ende 2019 befanden sich noch 460 Wohnungen aus dem Programm im Bestand. Zum 19. Mai 2020 belief sich die Anzahl der Wohnungen noch auf 291.

Der Preis für die Wohnungen belief sich durchschnittlich auf 1.600 Euro je Quadratmeter, in der Spitze konnten bis zu 2.500 Euro erzielt werden. Allerdings wirken bspw. alte Elektroanlagen in den Wohnungen oder fehlende Heizung sowie die Lage in problembehafteten Stadtgebieten wertmindernd. Zudem ist dort keine Eigenbedarfskündigung möglich, was ebenfalls zu Wertminderungen führt. Die Wohnungen werden nicht auf der Homepage angeboten, da zunächst das Angebot an die Mieter und Angehörigen erfolgt oder an einen mit dem Mieter abgestimmten Interessentenkreis. Ein Erwerb der Wohnungen erfolgte nur durch private Käufer. Wie Frau Möller weiter berichtete, ist eine Ausweitung des Programms nicht angedacht.

Zahlreiche Fragen drehten sich auch um das Engagement in Chorweiler. Laut Frau Möller werden die dortigen Baumaßnahmen erweitert und zwar um energetische Vorhaben. Für 2020 ist nach 1,9 Mio. Euro im Vorjahr mit einem Instandhaltungsaufwand von 1,8 Mio. Euro zu rechnen. Ebenfalls in der Planung ent-

halten ist der jährliche Zuschuss der Stadt Köln über 3,2 Mio. Euro. Im Hinblick auf die insgesamt zu erwartenden fertiggestellten Wohnungen in den kommenden Jahren nannte Frau Möller zwischen 400 und 660 Wohnungen jährlich.

Breiten Raum in der Fragerunde nahm das Thema Corona ein. Insgesamt sah Frau Möller die Gesellschaft gut aufgestellt. Mietrückstände bestehen vor allem bei einigen gewerblichen Mietern. Insgesamt belief sich der Ist-Rückstand in den Monaten März bis Mai auf 368 TEUR. Allerdings sind bereits Rückgänge bei den gestundeten Mieten zu verzeichnen. Im Gesamtjahr sei aber mit einer verzögerten Fertigstellung von Wohnungen zu rechnen. Außerdem werde es dabei zu Verschiebungen von Mieterhöhungen kommen. In Summe sah der Vorstand einen Effekt von 3,5 Mio. Euro. Derzeit gibt es bei zehn Bauvorhaben Verzögerungen von eins bis vier Monate.

Interesse bestand auch am vorhandenen Bauland, das der Vorstand auf rund 170.000 Quadratmeter im Konzern bezifferte. Im Hinblick auf die zukünftigen Sollmieten nannte Frau Möller 7,06 Euro je Quadratmeter im laufenden Jahr, dann 7,21 Euro 2021, sowie 7,29 Euro und 7,40 Euro in den Folgejahren. Bei den 2019 fertiggestellten Neubauwohnungen beläuft sich die durchschnittliche Sollmiete bei den geförderten Wohnungen auf 6,13 Euro, bei den im vergangenen Jahr fertiggestellten frei finanzierten Wohnungen liegt die durchschnittliche Miete bei 10,63 Euro.

Ferner erkundigte sich ein Anteilseigner nach den Bauvorhaben. Wie der Vorstand mitteilte, geht es derzeit um neun Bauvorhaben mit Kosten von 377 Mio. Euro auf Basis des derzeitigen Planungsstands. Angesichts des Belegrechtsvertrags erklärte Frau Möller, im Rahmen des Vertrags versuche man eine ausgewogene Belegung der Wohnungen zu erreichen.

Befragt nach den Einnahmen aus dem gewerblichen Bereich bezifferte Frau Möller die Mieten auf 16,2 Mio. Euro entsprechend einem Anteil von 6,3 Prozent. Bei den Wohnungen aus dem Programm „Mieter werden Eigentümer“ beläuft sich der Buchwert der Wohnungen im HGB-Abschluss auf rund 170 Euro je Quadratmeter. Dem standen die durchschnittlichen Verkaufspreise von 1.611 Euro je Quadratmeter gegenüber. Der Mietmultiplikator der verkauften Wohnungen liegt beim etwa 20-fachen der Miete. Frau Möller betonte, dass innerhalb des Programms kein Verkauf an institutionelle Anleger erfolgt.

Ein Aktionär wollte den erwarteten Mietausfall durch die Coronakrise wissen. Dies könne man erst am Ende des Jahres endgültig feststellen, teilte der Vorstand mit. In diesem Rahmen ging es auch um die Baukostensteigerungen, wonach Frau Möller die Entwicklung in der Größenordnung des Landes NRW sah. Zwischen 2017 und 2020 ergab sich eine Steigerung der Kosten um 18 Prozent. Bei den Verkäufen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ steht vor allem die Stabilisierung der Quartiere im Vordergrund.

Eine weitere Frage beschäftigte sich mit den Auswirkungen der Coronakrise. Nach den Worten von Frau Möller beliefen sich die Mietrückstände durch nicht gezahlte Mieten auf 368 TEUR und verteilten sich auf 245 Mietverhältnisse. Die Fallzahlen sinken bereits, ob es jedoch zu Mietausfällen kommt, bleibt abzuwarten. Trotzdem wird nun ein Umsatz von 3,5 Mio. Euro unterhalb der ursprünglichen Planung gesehen. Ergebnisseitig wirkte sich die unverändert gute Marktsituation aus und so rechnet die Gesellschaft nun mit einem erhöhten Ergebnis von 49,6 Mio. Euro im Vergleich zur bisherigen Planung von 44,0 Mio. Euro.

Zur besseren Werteinschätzung erkundigte sich ein Aktionär nach dem NAV pro Aktie. Hier entgegnete Herr Eichner jedoch, man könne dazu keine Aussage machen, da seit dem Abschluss 2015 der NAV nicht mehr ermittelt wird.

Der nächste Themenkomplex behandelte die juristischen Auseinandersetzungen. Am 28. Juni 2019 erfolgte der Beschluss des Landgerichts Köln über die Durchführung eines Auskunftserzwingungsantrags. Allerdings wurde der Antrag vom Gericht am 20. Dezember 2019 zurückgewiesen. Aufgrund der laufenden Sonderprüfung habe die Gesellschaft zu Recht keine Angaben zur Prüfung gemacht. Da der Antragsteller Beschwerde eingereicht hat, verwies das Landgericht den Antrag ans Oberlandesgericht Düsseldorf.

Des Weiteren gab es eine Anfechtungsklage gegen die Entlastung des Aufsichtsrats auf der Hauptversammlung 2019. Im Januar 2020 fand ein Gütetermin statt, das Gericht wies die Klage am 8. Mai ab. Dabei stellte das Gericht auch fest, dass die Stimmen des Großaktionärs zu Recht teilgenommen haben.

Nachfolgend erfragte ein Anteilseigner die beteiligte Kanzlei und die Kosten der juristischen Beratung der Hauptversammlungen. Seit dem Jahr 2012 wird die Gesellschaft vor allem von der Kanzlei Luther mit Dr. Vetter

und Dr. Wecker beraten. Die beratenden Partner berechnen dabei einen Stundensatz von 290 Euro. Eine genaue Kostenaufstellung für 2020 konnte Herr Eichner jedoch noch nicht geben, da die Kosten für die Nachbereitung noch nicht abschätzbar sind. Die Kosten des Vorjahres bezifferte er auf 142 TEUR.

Ein weiterer Aktionär fragte, wann die Auszahlung der Minderheitsaktionäre zum NAV erfolgt. Maßnahmen, die zu einer Auszahlung an die Minderheitsaktionäre führen würden, sind von Seiten der GAG nicht geplant, betonte Herr Eichner. Hinterfragt wurde auch eine mögliche Anhebung der Dividende. Eine Diskussion über die Höhe der Ausschüttung erfolgte im Rahmen der Aufsichtsratssitzung Ende März 2020. Angesichts der umfangreichen Investitionsvorhaben sei eine Thesaurierung zur Stärkung des Eigenkapitals angezeigt. Somit ist derzeit auch keine Dividendenerhöhung geplant.

Nachfragen gab es zum Themenkomplex Sonderprüfung. Wie der Vorstandsvorsitzende informierte, fand im März 2019 ein Eröffnungsgespräch mit dem Sonderprüfer statt. Danach wurden Anforderungslisten des Sonderprüfers erstellt, die Unterlagen wurden darauf dem Prüfer zur Verfügung gestellt. Derzeit ist das Unternehmen mit der Abarbeitung der dritten Liste beschäftigt. Der Sonderprüfer war seit dem Eröffnungsgespräch nicht mehr in den Geschäftsräumen der GAG. Sobald der Bericht fertiggestellt ist, wird er im Handelsregister veröffentlicht. Nach Aufforderung werde der Bericht auch den Aktionären zur Verfügung gestellt. Herr Eichner konnte das Ende der Prüfung noch nicht absehen, es könnte aber Ende des Jahres 2020 sein. Im Anschluss bat ein Aktionär um Angabe sämtlicher Geschäfte mit der Stadt Köln. Hier wurden unzählige Geschäfte genannt. Die Beantwortung dieser Frage nahm allein über 40 Minuten in Anspruch.

Nicht ganz nachvollziehen konnte ein Anteilseigner die Daten zur Aktionärsstruktur. Laut Herrn Eichner hält die Stadt Köln 14.602.097 Aktien, die Ernst-Kassel-Stiftung 850.813 Aktien, der Treuhänder 203.737 Aktien, die Gesellschaft 308.307 eigene Aktien und die sonstigen Aktionäre 553.545 Aktien. Cowelio wurde per Notarvertrag zu einem Kaufpreis von 120 TEUR veräußert. In der Folge resultierte ein Buchgewinn von 20 TEUR. Der Vorstandsvorsitzende antwortete auf die Frage nach dem FFO, dass dieser nicht zur Unternehmenssteuerung herangezogen, nicht ermittelt und dementsprechend auch nicht berichtet wird.

Ein weiterer Aktionär wollte wissen, warum aus dem Betrauungsakt Chorweiler 2019 keine Erträge anfielen. Aufgrund der geänderten Modernisierungsstrategie wurde ein Großteil der Baukosten in der Bilanz aktiviert und der Instandhaltungsaufwand fiel deshalb deutlich geringer aus. Von dem jährlichen Zuschuss in Höhe von 3,2 Mio. Euro, den die Gesellschaft erhalten hat, waren zum Ausgleich des Ergebnisses jedoch nur 750 TEUR erforderlich. Der restliche Betrag von rund 2,5 Mio. Euro wurde bilanziell abgesetzt und ist somit auch nicht entfallen.

Zu den Darlehen des Jahres 2019 teilte Herr Eichner mit, dass insgesamt fünf Darlehen über insgesamt 107,8 Mio. Euro bei einem Zinssatz von durchschnittlich 0,84 Prozent abgeschlossen wurden. Daneben wurden noch Förderdarlehen in Höhe von 2,3 Mio. Euro mit 0,5 Prozent und weitere 74 Mio. Euro vereinbart, die unverzinslich sind. Des Weiteren interessierte einen GAG-Anleger, wie die Aktien im Haushalt der Stadt Köln bewertet sind. Darüber hatte der Vorstand jedoch keine Kenntnisse.

Mehrere Aktionäre erkundigten sich nach einem etwaigen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit dem Großaktionär. Der Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mag für einige Aktionäre interessant sein, aus GAG-Sicht ist dies jedoch rein spekulativ. Der Abschluss des Vertrages wäre auch eher eine Frage an den Großaktionär. Im Hinblick auf Kurzarbeit oder staatliche Hilfen erklärte der Vorstandsvorsitzende, die GAG war auch in der Krise gut aufgestellt und somit war weder Kurzarbeit erforderlich, noch wurden Hilfen bei Stadt oder Land beantragt.

Auf die verlangten Angaben zur Entwicklung der Bodenwerte meinte Herr Eichner, diese sind allgemein weiter gestiegen. Allerdings hängen die Preise von vielen Faktoren ab. Im Durchschnitt stiegen die Bodenrichtwerte 2017 um 10 Prozent, 2018 um 16,9 Prozent und 2019 um 5,6 Prozent. Für die virtuelle Hauptversammlung habe man sich entschieden, da zum Zeitpunkt der Einladung nicht absehbar war, wann eine Präsenz-Hauptversammlung wieder möglich ist. Bezogen auf die bisher angefallenen Kosten für die Sonderprüfung nannte Herr Eichner eine Summe von 203 TEUR. Befragt nach dem Verkehrswert führte der Vorstand aus, dieser wird seit 2015 nicht mehr ermittelt. Der letzte ermittelte Wert beim Immobilienbestand betrug, 4,739 Mrd. Euro.

Nähere Angaben zur den Chorweiler Immobilien verlangte ein weiterer Aktionär. Beim Ankauf lagen die Sollmieten bei 4,94 Mio. Euro, was einem durchschnittlichen Preis je Quadratmeter von 5,23 Euro entspricht. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 823 TEUR. Davon entfielen 410 TEUR auf den Leerstand und 413 TEUR auf Mietpreinsnachlässe. Die Instandhaltungskosten bezifferte Herr Eichner auf 1,48 Mio. Euro,

denen Erträge aus Weiterbelastung von 543 TEUR gegenüberstanden. Insgesamt fielen Kosten für Modernisierung und Instandsetzung von 6,31 Mio. Euro an, von denen 6,00 Mio. Euro aktiviert wurden. Die Stadt Köln hat seit 2016 einen jährlichen Zuschuss im Rahmen des Betrauungsakts von 3,2 Mio. Euro geleistet.

Abstimmungen

Nach dem Ende der Fragerunde leitete Herr Ott zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 16.518.499 Euro waren 15.856.538 Euro entsprechend 95,99 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle mit mindestens 98 Prozent Zustimmung im Sinne der Verwaltung gefasst. Dies waren die Ausschüttung einer Dividende von 0,50 Euro (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4), die Wahl der DOMUS AG zum Abschlussprüfer (TOP 5), die Kapitalherabsetzung durch Einziehung eigener Aktien (TOP 6) und die Wahl von Frau Dr. Bürgermeister, Frau Gärtner und Frau Pakulat sowie der Herren Ott, Dr. Rips, Weisenstein und Welter in den Aufsichtsrat (TOP 7). Gegen 15:30 Uhr konnte Herr Ott die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Die GAG Immobilien AG schloss das vergangene Geschäftsjahr äußerst erfolgreich ab. Vor allem auf der Ergebnisseite ergab sich eine massive Steigerung von 45,2 auf 53,0 Mio. Euro. Der erwirtschaftete Überschuss ließ dabei auch das ausgewiesene Eigenkapital des Konzerns weiter ansteigen. Auch für das laufende Jahr ist der Vorstand durchaus zuversichtlich. Zwar soll der Jahresüberschuss derzeit hinter dem Vorjahreswert zurückbleiben, das Ergebnis soll bei 49,6 Mio. Euro aber bereits deutlich über der ursprünglichen Planung liegen.

Die derzeitige Coronakrise könnte vor allem bei den Bauvorhaben zu Verzögerungen führen. Aber auch hier rechnet der Vorstand nicht mit allzu großen Einflüssen. In den letzten Jahren entwickelte sich der Aktienkurs erfreulich, überschlagsmäßig dürfte der Kurs aber trotzdem noch deutlich unter dem nicht mehr ermittelten NAV liegen. Entsprechend sollten Anleger die Aktie durchaus im Auge behalten, müssen hierbei allerdings auch die Gesellschafterstruktur und den geringen Streubesitz beachten.

Kontaktadresse

GAG Immobilien AG
Straße des 17. Juni 4
D-51103 Köln

Tel.: +49 (0)2 21 / 20 11-0
Fax: +49 (0)2 21 / 20 11-222

Internet: www.gag-koeln.de
E-Mail: info@gag-koeln.de

Ansprechpartner Investor Relations

Markus Thiele

Tel.: +49 (0)2 21/ 20 11-125

E-Mail: markus.thiele@gag-koeln.de



GSC Research GmbH
Tiergartenstr. 17
D-40237 Düsseldorf

Postanschrift:
Postfach 48 01 10
48078 Münster

Tel.: 0211 / 17 93 74 - 26
Fax: 0211 / 17 93 74 - 44

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