

HV-Bericht

GAG Immobilien AG

WKN 586353 ISIN DE0005863534

virtuelle Hauptversammlung am 30.09.2021

Nach der Geschäftsstrategie sollen ökologische, ökonomische und soziale Gesichtspunkte gleichermaßen berücksichtigt werden

Tagesordnung

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses der GAG Immobilien AG und des gebilligten Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020, des Lageberichts und des Konzernlageberichts sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020
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 2020
4. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020
5. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021
(Vorschlag: DOMUS AG, Düsseldorf)
6. Beschlussfassung über eine Kapitalherabsetzung durch Einziehung eigener Aktien in vereinfachter Form und Satzungsänderung

HV-Bericht GAG Immobilien AG

Am 30. September 2021 fand um 10 Uhr die ordentliche Hauptversammlung der GAG Immobilien AG statt. Als regionales Unternehmen ist die Immobiliengesellschaft ausschließlich auf dem Wohnungsmarkt in Köln aktiv. Mehrheitsaktionärin ist die Stadt Köln.

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen („Covid-19-Gesetz“) wurde eine sog. virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre abgehalten. Die Veranstaltung wurde mittels des passwortgeschützten Internetservice vom Sitz der Gesellschaft in Köln live übertragen. Die Protokollführung erfolgte durch Notar Dr. Markus Buschbaum. Für GSC Research berichtet Stefan Weber.

Im Vorfeld der Hauptversammlung war den Aktionären bzw. deren Bevollmächtigten eine Fragemöglichkeit zu allen Tagesordnungspunkten über das Aktionärsportal im Internet eingeräumt worden. Die Stimmrechtsausübung erfolgte per Briefwahl oder durch Erteilung von Vollmacht und Weisungen an den von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter.

Satzungsgemäß hatte der Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Ott die Versammlungsleitung übernommen. Er eröffnete den Livestream im Internet mit den erforderlichen formellen Hinweisen und den Erläuterungen zum Versammlungsablauf. Die Einberufung der Hauptversammlung war nach Gesetz und Satzung form- und fristgerecht am 19. August 2021 im Bundesanzeiger veröffentlicht worden.

Auf Verlangen der Mehrheitsaktionärin Stadt Köln wurde die zuvor aus sechs TOP bestehende Tagesordnung um die TOP 7 (Abwahl von Aufsichtsratsmitgliedern) und TOP 8 (Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern) ergänzt. Diese Ergänzung wurde am 7. September 2021 im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Zudem waren insgesamt sechs Gegenanträge zur Tagesordnung bei der Verwaltung vor Beginn der Hauptversammlung eingegangen.

Der Versammlungsleiter übergab das Wort an die beiden Vorstandsmitglieder Anne Keilholz und Kathrin Möller, um einen Rückblick auf das Geschäftsjahr 2020 und einen kurzen Überblick über die wichtigsten Themen im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2021 zu geben.

Bericht des Vorstands

Frau Möller begrüßte die im Live-Stream zugeschalteten Teilnehmer der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung der GAG Immobilien AG und berichtete zunächst über den Wechsel im Vorstand, nachdem zum Jahresende 2020 der Vertrag mit dem Vorstandsvorsitzenden Uwe Eichner im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst worden war. Frau Möller dankte an dieser Stelle dem ausgeschiedenen Vorstandsvorsitzenden für die langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat hat die Suche nach einer Nachfolgeregelung für den Vorstand mit Hochdruck vorangetrieben. Im Dezember 2020 konnte Anne Keilholz als neues Vorstandsmitglied gewonnen werden. Sie ist zuständig für die Ressorts Betriebswirtschaft und die internen Dienste mit den Bereichen Personalwesen, IT und Projektorganisation. Zum 1. Juli 2021 hat Frau Keilholz ihre Arbeit bei der GAG aufgenommen.

Im Anschluss an die einleitenden Worte von Frau Möller begrüßte auch Frau Keilholz die Aktionäre und stellte sich vor. Nach Abschluss ihres Studiums der Betriebswirtschaft begann sie ihre berufliche Laufbahn 1995 bei der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben in Berlin. Im Anschluss daran war sie in der Unternehmensberatung sowie später jeweils in leitender Stellung in mehreren Unternehmen im Immobilienbereich tätig.

Frau Keilholz ging dann auf die umfangreichen innerbetrieblichen Maßnahmen zur Reduzierung des Infektionsrisikos mit dem Corona-Virus für Mitarbeiter und Kunden ein. Nach wie vor werden den Mitarbeitern die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten und ein Impfangebot unterbreitet. Der Publikumsverkehr nach außen bleibt weiterhin eingeschränkt. Video- und Telefonkonferenzen sind inzwischen allen Mitarbeitern der GAG eine vertraute Arbeitstechnik, die sicher auch nach der Pandemie weiter zum Einsatz kommen wird.

Gegenüber den Mietern wurden faire Regelungen umgesetzt, damit kein Bewohner wegen der Corona-Pandemie seine Wohnung verliert. Über mehrere Monate wurde auf Mieterhöhungen verzichtet und es

wurde ein coronabedingte Mahnsperre bei säumigen Mietzahlungen eingeführt. Das hat nach den Worten von Frau Keilholz auch Auswirkungen auf das Ergebnis der GAG Immobilien gehabt.

Die Rückstände aus dem Bereich Wohnen waren bis zum Ende des Vorjahres auf insgesamt 3,62 Mio. Euro angestiegen, sind dann aber wieder bis Ende Mai 2021 auf 3,29 Mio. Euro zurückgegangen. Die Rückstände aus dem Bereich Gewerbe waren zum Ende des Vorjahres auf 0,77 Mio. Euro angestiegen und sind dann bis Ende Mai 2021 weiter auf 0,93 Mio. Euro gestiegen.

Die Anzahl der leerstehenden Gewerbeflächen ist 2020 um 43,0 Prozent und dann nochmal 2021 um weitere 9,0 Prozent gestiegen. Insgesamt machen derzeit die leerstehenden Gewerbeflächen bei der GAG Immobilien 12.127 Quadratmeter aus.

Neben der Corona-Pandemie und ihren ökonomischen Folgen gibt es noch eine weitere gesamtgesellschaftliche Herausforderung, nämlich den Klimawandel. Wie Frau Keilholz weiter ausführte, hat der Starkregen in diesem Sommer auch auf die Bestände im Portfolio der GAG Immobilien seine Auswirkungen gehabt. Es gab zahlreiche Fälle von vollgelaufenen Kellern und Aufzugsschächten. Aber auch Heizungsanlagen waren betroffen und Störungen der Hauselektrik, wie Frau Keilholz berichtete.

Neben Verkehr und Industrie ist der Gebäudesektor eine der Hauptursachen für den Ausstoß an Treibhausgasen. Direkt und indirekt verursacht das Wohnen in Deutschland rund 30 Prozent der jährlichen CO₂-Emissionen. Es liegt Frau Keilholz daher daran, als Immobiliengesellschaft dieser klimatischen Entwicklung so kraftvoll wie möglich gegenzusteuern.

Daher hat die GAG mit dem Projekt „Klima 2050“ weitere Maßnahmen zur Eindämmung des CO₂-Ausstoßes beim Gebäudebestand untersucht. Weiteres Potenzial zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes ist im Rahmen der energetischen Modernisierung der Gebäude vorhanden. Die Erneuerung von Heizungsanlagen soll dazu beitragen, dass weniger Energie verbraucht wird. Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke liefern schon an einigen Standorten Strom aus regenerativen Quellen und Kraft-Wärme-Kopplung. Ein laufendes Energie-Monitoring soll jetzt bei der GAG zur Überwachung der Wirksamkeit der Maßnahmen eingeführt werden.

Als regionales Unternehmen ist die GAG ausschließlich auf dem Wohnungsmarkt in Köln aktiv. Dieser Markt wurde dann von Vorstandsmitglied Frau Möller beschrieben. Er ist nach ihren Ausführungen gekennzeichnet durch eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem in diesem Segment sehr überschaubaren Angebot. Die statistischen Zahlen für die Stadt Köln mit nur 2.013 fertiggestellten Neubauwohnungen im vergangenen Jahr stimmen auch wenig optimistisch, dass sich dieser Trend in absehbarer Zeit in die Gegenrichtung dreht.

Ein weiteres Thema, das Frau Möller ansprach, war die Sonderprüfung. Nach dem Beschluss des Landgerichts Köln und nach der Ablehnung einer Beschwerde der GAG durch das Oberlandesgericht geht der gerichtlich bestellte Prüfer der Frage nach, ob die von der GAG im Jahr 2016 übernommenen Wohnungen in Köln-Chorweiler zu wirtschaftlichen Bedingungen angekauft und ob ein für das Unternehmen wirtschaftlicher Belegungsrechtsvertrag mit der Stadt Köln abgeschlossen wurden. Die Antragsteller für die Sonderprüfung sind Minderheitsaktionäre der GAG Immobilien AG, deren Mehrheitsgesellschafterin die Stadt Köln ist.

Über den derzeitigen Stand der Sonderprüfung liegen dem Vorstand der GAG keine Erkenntnisse vor. Alle Anforderungslisten des Prüfers für Daten und Unterlagen wurden abgearbeitet und dem Prüfer zur Verfügung gestellt. Frau Möller ist aber mehr als zuversichtlich, was das Ergebnis der Prüfung betrifft. Der Vorstand der GAG geht nach wie vor davon aus, dass sowohl die Übernahme der Bestände in Köln-Chorweiler als auch der Belegungsrechtsvertrag rechtmäßig abgeschlossen wurden. Die Wirtschaftlichkeit der beiden Gegenstände stehe außerfrage.

Im Anschluss an diese besonderen Themen kam Frau Keilholz zu den wirtschaftlichen Daten des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020. Die Entwicklung der Sollmieten ist aus Sicht des GAG-Vorstands der Maßstab für die Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Wie in den Vorjahren hat die GAG aufgrund der intensiven Investitionstätigkeit nach diesem Maßstab weiter zugelegt, wie Frau Keilholz berichtete. Die Sollmieten stiegen um 2,4 Prozent auf ein Volumen von 263,4 Mio. Euro an.

Das Wachstum resultiert aus den Neuvermietungen der von der GAG fertiggestellten Neubauten. Dieser Faktor macht rund 4,2 Mio. Euro oder 67,0 Prozent der Mehreinnahmen aus, wie Frau Keilholz erläuterte.

Mietanpassungen oder Erhöhungen nach Mieterwechsel sorgten zusammen für einen weiteren Anstieg von 3,6 Mio. Euro oder 1,4 Prozent. Durch Abriss oder Bestandsverkäufe verzeichnete die GAG bei der Sollmiete einen Rückgang von 1,7 Mio. Euro. Aufgrund der intensiven Neubauaktivitäten und der Modernisierungen rechnet Frau Keilholz mit einem Anstieg bei den Sollmieten im laufenden Geschäftsjahr 2021 von etwa 7,0 Mio. Euro auf 270,5 Mio. Euro.

Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Stadt Köln liegen nach den statistischen Erhebungen derzeit bei 12,63 Euro pro Quadratmeter. Dies enthält eine Steigerung von 2,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, wie Frau Keilholz berichtete. Die geringe Steigerungsrate führt Frau Keilholz im Wesentlichen auf die Corona-Pandemie zurück. Mit einer Durchschnittsmiete von 7,08 Euro pro Quadratmeter liegt die GAG deutlich unter der durchschnittlichen Angebotsmiete auf dem Kölner Markt. Damit trägt die GAG dazu bei, dass das Wohnen erschwinglich bleibt.

Im Geschäftsjahr 2020 sind insgesamt 58,8 Mio. Euro Instandhaltungsaufwand in den Bestand der Gesellschaft eingeflossen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die laufenden Aufwendungen, gefolgt von den periodischen Aufwendungen. Die nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen machen 1,79 Euro pro Quadratmeter aus, wie Frau Möller näher ausführte.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden von der GAG 851 Wohnungen durch Neubau oder Modernisierungsmaßnahmen fertiggestellt und auf den Kölner Markt gebracht. Von den Neubauwohnungen waren 312 Einheiten öffentlich geförderte Wohnungen. Damit ist ein Großteil des gesamten öffentlich geförderten neuen Wohnraums in Köln von der GAG errichtet worden. Weitere 268 frei finanzierte Wohnungen konnte die GAG dem Kölner Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Darüber hinaus wurde die Modernisierung von 271 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen.

Den Neuzugängen stehen 448 Abgänge entgegen, die im Jahr 2020 auf Bestandverkäufe oder Abriss im Zusammenhang mit Neubauprojekten zurückzuführen sind. Der Gesamtbestand an Wohnungen der GAG zum Stichtag 31. Dezember 2020 beträgt nach Angaben von Frau Möller 44.934 Wohnungen. Für das laufende Geschäftsjahr rechnet der GAG-Vorstand in seiner Jahresplanung mit einem Nettozuwachs des Gesamtportfolios um 431 Wohnungen, sodass zum Jahresende 2021 der Gesamtbestand voraussichtlich auf 45.365 Wohnungen anwachsen wird.

Frau Keilholz bezifferte das Gesamtinvestitionsvolumen im Jahr 2020 für Neubau und Modernisierung mit rund 156 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein leichter Anstieg um 4 Mio. Euro. Für das laufende Geschäftsjahr sieht die Planung der GAG einen deutlichen Anstieg der Investitionen vor. Es wird hier vom Vorstand ein ambitioniertes Investitionsvolumen von rund 250 Mio. Euro angepeilt.

Die derzeit günstigen Refinanzierungsbedingungen wirken sich auf die Investitionstätigkeit förderlich aus. Die GAG hat hinreichende Maßnahmen unternommen, um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, wie Frau Keilholz erläuterte. Auch mittels Forward-Darlehen, die mit Blick auf die weiteren geplanten Investitionen aufgenommen wurden. Die neu aufgenommenen Finanzierungsmittel haben einen durchschnittlichen Refinanzierungszinssatz von 0,83 bzw. 0,90 Prozent bei einer Zinsbindungsfrist von 24 bzw. 30 Jahren.

Insgesamt ergibt sich bezogen auf das gesamte Refinanzierungsvolumen der GAG in Höhe von fast 2,0 Mrd. Euro ein durchschnittlicher Refinanzierungszinssatz von rund 1,7 Prozent. Die Belastung von Zinsen und ähnlichen Aufwendungen machte im Geschäftsjahr 2020 einen Betrag von 34,5 Mio. Euro aus. Für das laufende Geschäftsjahr 2021 geht der Vorstand in seiner Jahresplanung von einem Zinsaufwand in Höhe von 34,6 Mio. Euro aus.

Frau Keilholz ging dann auf das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 ein. Das EBITDA stieg im Geschäftsjahr 2020 auf 172,6 Mio. Euro an. Das bedeutet einen noch nie da gewesenen Ergebnisrekord im Vergleich zu den Vorjahren, wie Frau Keilholz betonte. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein EBIT von 98,1 Mio. Euro erzielt. Am Ende konnte für das Geschäftsjahr 2020 ein um 3,55 Prozent gestiegenes Konzernergebnis in Höhe von fast 55 Mio. Euro. ausgewiesen werden.

Die Verwaltung schlägt in diesem Jahr wieder eine Dividende von 0,50 Euro je dividendenberechtigter Aktie vor. Mit Blick auf das gestiegene Fremdkapital und das erhöhte Investitionsvolumen legen Vorstand und Aufsichtsrat Wert auf eine nachhaltige Gewinnverwendung. Das Unternehmen und sein Handlungsspiel-

raum sollen für die Zukunft weiter gestärkt werden. Den Gewinnrücklagen sollen daher 18,0 Mio. Euro zugeführt werden. Damit steigt die Eigenkapitalquote von 24,84 auf nunmehr 25,47 Prozent.

Beantwortung der eingereichten Fragen

Insgesamt hatten sich nach Angaben der Gesellschaft 147 Aktionäre zu dieser virtuellen Hauptversammlung angemeldet. Fragen zu allen Tagesordnungspunkten konnten von den Aktionären und Aktionärsvertretern über das Aktionärsportal im Vorfeld der Hauptversammlung gestellt werden. Nach Angaben der Verwaltung hatten zehn Aktionäre insgesamt 112 Fragen fristgerecht eingereicht. Im Rahmen der Beantwortung der eingereichten Fragen ergaben sich im Wesentlichen u.a. die folgenden Auskünfte und Stellungnahmen der Verwaltung:

Auf die Frage von Aktionärsseite, ob die Verwaltung in absehbarer Zeit einen Squeeze-out beabsichtigt, antwortete Vorstandsmitglied Frau Keilholz, dass diese Frage sich an die Mehrheitsaktionärin Stadt Köln richtet. Der Fragesteller soll sich bitte dorthin wenden. Vorstand und Aufsichtsrat sind solche Pläne nicht bekannt.

Die Stadt Köln hält zum Tag der Hauptversammlung direkt und indirekt insgesamt 88,53 Prozent des Grundkapitals, wie Frau Keilholz auf Anfrage genau mitteilte. Dieser Anteil gilt unverändert seit dem 31. Dezember 2020.

Die Strategie der GAG Immobilien AG ist auf die langfristige Bestandshaltung und Bewirtschaftung ausgelegt und nicht auf den Handel mit Immobilien. Darüber hinaus agiert die GAG nicht mehr kapitalmarktorientiert.

Aus diesem Grund werden jährlich zur internen Steuerung und zur Prüfung der Werthaltigkeit die Immobilienzeitwerte mit einem konstanten Diskontierungssatz von 5 Prozent ermittelt. Wie Frau Keilholz weiter zu diesem Thema ausführte, setzt die Gesellschaft keine Ressourcen ein, um sich mit Bewertungsmethoden zu beschäftigen, die für das Geschäft keine Relevanz haben.

Zur internen Steuerung und zur Prüfung der Werthaltigkeit nach HGB werden die Zeitwerte der Immobilien des GAG-Konzerns regelmäßig ermittelt. Der zinsunabhängige Zeitwert, der mit einem einheitlichen Zinssatz von 5% diskontiert wird, ist der einzige vollständig ermittelte Zeitwert. Er betrug im Jahr 2020 4,84 Mrd. Euro. Eine Angabe über den Nettovermögenswert der Gesellschaft konnte die Verwaltung nicht mitteilen, da darüber keine Informationen vorliegen.

Aufgrund der Prüfung der Wirtschaftsprüfer im Rahmen des Jahresabschlusses 2020 wurde festgestellt, dass derzeit keine Risiken im Hinblick auf die geplante Bautätigkeit bestehen, dass keine ausreichenden Sicherheiten für die Kreditaufnahme verfügbar sind. Für die Steuerung ist die Eigenkapitalquote des Konzerns entscheidend und nicht die des Einzelabschlusses.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns stieg von 24,84 Prozent 2019 auf 25,47 Prozent 2020. Eine Eigenkapitalquote in dieser Größenordnung ist die Voraussetzung, um zinsgünstige Finanzierungsmittel erhalten zu können, wie der Vorstand erklärte.

Im Hinblick auf das hohe geplante Investitionsvolumen war eine weitere Stärkung des Eigenkapitals sinnvoll. Der GAG wird seitens der finanzierenden Banken durchweg eine ausreichend gute Bonität bestätigt. Eine Änderung der Ausschüttungspolitik ist auch für die nächsten Jahre nicht vorgesehen.

Kritische Fragen von Aktionärsseite kamen auch bezüglich der Wahl des Stadtratsmitglieds Michael Weisenstein (Die Linke) in den Aufsichtsrat der GAG (TOP 8). Hier wurden insbesondere Fragen gestellt, ob damit zukünftig Einfluss auf eine mögliche Überführung des Privatvermögens in eine öffentlich-rechtliche Rechtsform genommen werden soll. Der Vorstand wollte sich zu politischen Fragen an dieser Stelle nicht äußern.

Es wurde auch gefragt, was aus Sicht des Vorstands die wesentlichen limitierenden Faktoren für eine Erhöhung der Neubauquote sind. Grundsätzlich ist aus Sicht des Vorstands eine Steigerung der Neubauquote denk- und finanzierbar. Einschränkungen sind jedoch wegen fehlender Grundstücke, langwieriger Erwerbsprozesse sowie wegen der schwer einschätzbaren Kostenentwicklungen für Bauleistungen gegeben. Auch die Verfügbarkeit von Handwerksfirmen und Rohstoffen ist ein limitierender Faktor.

Der Geschäftsgegenstand der GAG und ihrer Tochtergesellschaften ist laut Satzung die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen. Dies soll erreicht werden mit einer Strategie, die ökologische, ökonomische und soziale Gesichtspunkte gleichermaßen berücksichtigt.

Zur Berichterstattung über die Nachhaltigkeit des Unternehmens hat die GAG für das Jahr 2016 erstmals eine Entsprechenserklärung zum deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erstellt und veröffentlicht.

Am 1. Juli 2021 ist das Gesetz zur Stärkung der Finanzmarktintegrität (FISG) in Kraft getreten. Durch das Gesetz soll die Weiterentwicklung und Neuausrichtung von regulatorischen Anforderungen an Überwachungssysteme geregelt werden. Das FISG umfasst insbesondere die Einführung der gesetzlichen Verpflichtung zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen Risikomanagements und eines internen Kontrollsystems für Aktiengesellschaften. Nach Auskunft des Vorstands werden die neuen Regelungen von der GAG beachtet und rechtzeitig umgesetzt.

Die bisherigen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind überschaubar, sagte Frau Möller. Bei der Vermietung von Gewerbeflächen waren spürbare Auswirkungen zu verzeichnen. In der privaten Wohnungsvermietung waren die Auswirkungen erfreulich gering. Die coronabedingten Rückstände zum 31. Dezember 2020 betragen bei den Mietzahlungen 343 Tsd. Euro. Viele der anfänglichen Rückstände wurden nach Auszahlung der ersten staatlichen Fördermittel bereits im Laufe des Jahres 2020 von den säumigen Mietern beglichen. Zudem wurden coronabedingte Nachlässe oder Verzichte von insgesamt 353 Tsd. Euro ausgesprochen.

Zum 31.08.2021 betragen die Rückstände dann 325 Tsd. Euro. Insbesondere im gewerblichen Gastronomie- und Eventbereich sind Einschränkungen bei den Mietern nach wie vor spürbar. Zudem wurden im laufenden Geschäftsjahr 2021 bisher coronabedingte Nachlässe oder Verzichte von insgesamt 137 Tsd. Euro ausgesprochen.

Die Verteilung der Wohnungen im Gesamtbestand nach Baujahren zeigt, dass ein Anteil von etwa 22 Prozent Wohneinheiten betrifft, die seit dem Jahr 2000 errichtet wurden. Der Anteil von Wohneinheiten, die vor dem Jahr 1949 erbaut wurden, macht etwa 13 Prozent aus. Eine besondere Häufung ergibt sich bei Wohneinheiten im Bestand, die in den Jahren 1960 bis 1969 (19 Prozent) sowie in den Jahren von 1990 bis 1999 (ebenfalls 19 Prozent) errichtet wurden.

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2020 beschlossen, dass Herr Ott bei dieser Hauptversammlung nicht mehr als Aufsichtsratsmitglied vorgeschlagen werden soll. Über die Beweggründe soll sich der Fragesteller an den Rat der Stadt Köln wenden. In dem neuen zur heutigen Beschlussfassung (TOP 8) vorgeschlagenen Gremium des Aufsichtsrats ist Mike Homann (SPD) als Nachfolger des nach dieser Hauptversammlung ausscheidenden Jochen Ott als Vorsitzender des Aufsichtsrats designiert worden.

Auf die Frage nach den derzeitigen Bauvorhaben erwähnte Frau Möller u.a. die Weiterentwicklung der Kannebäckersiedlung. Mehrere Bauabschnitte wurden hier 2020 und 2021 begonnen. Weiter errichtet die GAG derzeit in zwei Bauabschnitten zunächst in der Poststraße zeitgemäße Wohngebäude. Nach deren Fertigstellung beginnt in der Hauptstraße der Bau eines langgestreckten vierstöckigen Wohnhauses als Zeilenbebauung.

Darüber hinaus erwähnte Frau Möller in ihrer Aufzählung neuer Bauprojekte u.a. auch die Kalk-Mülheimer-Straße 286. In der Nachbarschaft einer bestehenden Bebauung der GAG in Köln-Buchforst wurde ein Grundstück durch Ankäufe so erweitert, dass zusätzliche Wohngebäude errichtet werden können. Integriert in ein bestehendes Quartier entstehen 35 öffentlich geförderte und unterschiedlich große Wohnungen mit einer Tiefgarage und ergänzen das Angebot an preisgünstigem Wohnraum in Köln.

Für 2021 ist die Fertigstellung von 787 neuen Wohnungen mit insgesamt rund 50.000 Quadratmetern Wohnfläche geplant. Durch gleichzeitigen Abriss und Bestandsverkäufe fällt der Nettozuwachs allerdings etwas geringer aus, wie Frau Möller erklärte. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete bei neuen Fertigstellungen lag 2020 bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau bei 6,19 Euro pro Quadratmeter. Die frei finanzierten Wohnungen hatten eine Sollmiete von 10,75 Euro pro Quadratmeter.

Die Mehrheitsaktionärin hat mit Schreiben vom 1. September 2021 ein Ergänzungsverlangen zur Tagesordnung mitgeteilt. Dieses Datum liegt nach dem Versanddatum der Einladung zur Hauptversammlung. Daher konnte das Ergänzungsverlangen den Aktionären auch nicht mit der Einladung bekannt gemacht werden.

Das Ergänzungsverlangen wurde dann auf der Internetseite der GAG am 3. September 2021 veröffentlicht und am 7. September 2021 im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Der Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Ott wies darauf hin, dass nach § 127 AktG Aktionäre der Hauptversammlung Wahlvorschläge zur Wahl in den Aufsichtsrat machen können. Von dieser rechtlichen Möglichkeit hat die Stadt Köln als Mehrheitsaktionärin mit ihrem Ergänzungsantrag Gebrauch gemacht (TOP 7 und TOP 8).

Die GAG hat dem gerichtlich bestellten Sonderprüfer die Dokumente und Daten entsprechend seiner fünf Datenanforderungslisten für Zwecke der Sachverhaltsaufklärung zur Verfügung gestellt. Ein Zwischenbericht vom Sonderprüfer ist nicht vorgesehen. Derzeit sichtet der Sonderprüfer die an ihn ausgehändigten Unterlagen und Dokumente. Bisher wurden vom Sonderprüfer rund 800 Tsd. Euro Prüfungsgebühren abgerechnet. Eine weitergehende Kostenschätzung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgegeben werden. Am Ende werden die Erkenntnisse des Sonderprüfers in einem Bericht dargestellt werden.

Das Aktienregister verzeichnet derzeit 767 Aktionäre, darunter befinden sich 76 juristische Personen einschließlich institutioneller Aktionäre (Investmentfonds). Im Vergleich zum Vorjahr sind rund 30 neue Aktionäre registriert worden. Die GAG wird abhängig vom weiteren Verlauf der Pandemie im nächsten Jahr eine Entscheidung darüber treffen, ob die nächste Hauptversammlung wieder mit Präsenz der Aktionäre stattfinden kann.

Abstimmungen

Vor den Abstimmungen verkündete der Versammlungsleiter die Präsenz. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 16.493.487 Euro, eingeteilt in die gleiche Anzahl Stückaktien. Davon waren 14.765.483 Stückaktien mit ebenso vielen Stimmen vertreten. Dies entspricht 89,52 Prozent des eingetragenen Grundkapitals.

Aufgegliedert nach Stamm- und Vorzugsaktien ergab sich folgende Präsenz: Von den 9.360.000 Stammaktien waren 100 Prozent vertreten. Von den 7.133.487 ausgegebenen Vorzugsaktien waren 5.405.483 vertreten. Dies entspricht 75,77 Prozent. Darüber hinaus waren der Verwaltung 1.096.235 Vorzugsaktien im Wege der Briefwahl zugegangen. Zusammenfassend verkündete der Versammlungsleiter damit vor den Abstimmungen eine Quote von 96,17 Prozent. Die Gesellschaft hält derzeit 329.263 Aktien im eigenen Bestand, aus denen der Gesellschaft keine Stimmrechte zustehen.

Die Auszählung der Stimmen erfolgte nach dem Additionsverfahren. Die Abberufung (TOP 7) und Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern (TOP 8) erfolgten in Einzelabstimmung. Alle Verwaltungsvorschläge wurden mit der erforderlichen Mehrheit angenommen.

Im Einzelnen abgestimmt wurde über die Einstellung von 18 Mio. Euro in die anderen Gewinnrücklagen, Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,50 EUR je dividendenberechtigter Aktie und Gewinnvortrag der restlichen 0,3 Mio. Euro (TOP 2 Gewinnverwendung), die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 (TOP 3), die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 (TOP 4), die Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG, Düsseldorf zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 (TOP 5), eine Kapitalherabsetzung durch Einziehung eigener Aktien in vereinfachter Form und Satzungsänderung (TOP 6), die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern (TOP 7) und die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern (TOP 8).

Die eingegangenen Gegenanträge wurden von der Hauptversammlung abgelehnt und hatten sich damit erledigt.

Nach dem Verlesen der Abstimmungsergebnisse schloss der Versammlungsleiter die Hauptversammlung um 15:19 Uhr.

Fazit und eigene Meinung

Der Geschäftsgegenstand der GAG und ihrer Tochtergesellschaften ist laut Satzung die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen. Dies soll erreicht werden mit einer Strategie, die ökologische, ökonomische und soziale Gesichtspunkte gleichermaßen

berücksichtigt. Die GAG versteht sich als Bestandshalter und nicht als Immobilienhändler. Die Stadt Köln hält zum Tag der Hauptversammlung direkt und indirekt insgesamt 88,53 Prozent des Grundkapitals.

Zur internen Steuerung und zur Prüfung der Werthaltigkeit nach HGB werden von der Geschäftsführung die Zeitwerte der Immobilien des GAG-Konzerns regelmäßig ermittelt. Der zinsunabhängige Zeitwert, der mit einem einheitlichen Zinssatz von 5% diskontiert wird, ist der einzige vollständig ermittelte Zeitwert. Im Jahr 2020 betrug er 4,84 Mrd. Euro.

Ein Nettovermögenswert wird von der Gesellschaft nicht erhoben. Auch veröffentlicht die GAG nicht die in der privaten Immobilienwirtschaft sonst übliche Kennzahl Funds From Operations (FFO). Die Marktkapitalisierung beträgt ungefähr 973 Mio. Euro.

Im Rahmen der Ausschüttungspolitik steht bei der GAG die Bewahrung einer angemessenen Eigenkapitalquote im Vordergrund. Dabei berücksichtigt der Vorstand bei seiner Liquiditätsplanung das geplante hohe Investitionsvolumen für Neubau und Modernisierung. Die Dividendenrendite beträgt derzeit ungefähr nur 0,35 Prozent.

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

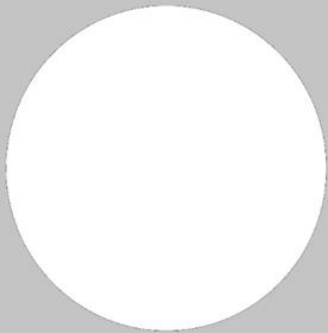
Internet: www.gag-koeln.de
E-Mail: info@gag-koeln.de

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