

HV-Bericht

# GAG Immobilien AG

WKN 586353 ISIN DE0005863534

virtuelle a.o. Hauptversammlung am 23.02.2022

**Bericht über die Sonderprüfung vorgestellt**

## Tagesordnung

1. Vorlage und Bekanntmachung des Berichts des Sonderprüfers Herrn Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Dipl.-Kfm. Michael Wahlscheidt, C/O Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Cecilienallee 6-7, 40474 Düsseldorf, über die gemäß Beschluss des Landgerichts Köln (Aktenzeichen: 82 O 96/17) vom 11. Juli 2018 durchgeführte aktienrechtliche Sonderprüfung gemäß §§ 142 ff. AktG bei der GAG Immobilien AG

## HV-Bericht GAG Immobilien AG

Anlässlich des Berichts des Sonderprüfers fand eine außerordentliche Hauptversammlung der GAG Immobilien AG am 23. Februar 2022 um 10 Uhr im virtuellen Format statt. Der neue Aufsichtsratsvorsitzende Mike Homann begrüßte die Aktionäre, welche die Versammlung online verfolgten. Für GSC Research berichtet Volker Graf. Die Niederschrift übernahm Notar Dr. Markus Buschbaum.

Herr Homann betonte, dass zu dem einzigen Tagesordnungspunkt, der Vorlage und Bekanntmachung des Berichts des Sonderprüfers, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Diplom-Kaufmann Michael Wahlscheidt von Baker Tilly Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, über die gemäß Beschluss des Landgerichts Köln vom 11. Juli 2018 durchgeführte aktienrechtliche Sonderprüfung gemäß den §§ 142 ff. Aktiengesetz bei der GAG Immobilien AG, keine Abstimmung erforderlich ist.

Herr Homann teilte im Rahmen der Verlesung der üblichen Formalien mit, dass keine Gegenanträge vorliegen, und übergab das Wort an den Sonderprüfer Michael Wahlscheidt.

### Darstellung der durchgeführten Sonderprüfung

Herr Wahlscheidt wurde am 11. Juli 2018 vom Landgericht Köln zum Sonderprüfer bestellt. Der Prüfauftrag des Landgerichts Köln betraf konkret Vorgänge der Geschäftsführung der GAG aus dem Jahr 2016 in Bezug auf den Erwerb von rund 1.200 Wohnungen in Köln-Chorweiler, den Abschluss eines neuen Belegungsrechtsvertrags mit der Stadt Köln und die umsatzsteuerliche Behandlung des alten Belegungsrechtsvertrags.

Die Ergebnisse der Prüfung können dem vorliegenden Sonderprüfungsbericht vom 17. Dezember 2021 entnommen werden. Der Sonderprüfungsbericht ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter Nr. HRB 901 hinterlegt.

Fünf Fragen des Landgerichts Köln sollten durch die Sonderprüfung beantwortet werden:

1. Ist die Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Erwerb von rund 1.200 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?
2. Sind die Bedingungen des Erwerbs der Wohnungen in Köln-Chorweiler insgesamt angemessen und halten sie einem Drittvergleich stand?
3. Ist die Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Abschluss des Belegungsrechtsvertrags 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?
4. Ist der im Geschäftsjahr 2016 mit der Mehrheitsaktionärin geschlossene neue Belegungsrechtsvertrag insgesamt angemessen und hält er einem Drittvergleich stand?
5. 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? Liegen ansonsten ausgleichspflichtige Maßnahmen im Sinne von § 311 Aktiengesetz vor?

Der Erwerb von rund 1.200 Wohnungen in Köln-Chorweiler hat 51,1 Mio. Euro gekostet. Wie im Prüfungsbericht auf den Seiten 73 bis 75 dargestellt, lässt sich ein Vermögensendwert von 78,6 Mio. Euro ableiten, der deutlich oberhalb der Anschaffungskosten liegt. Die Verzinsung beträgt rund 2,61 Prozent jährlich.

Prüfergebnis zu Frage Nr. 1: „Nach dem Ergebnis meiner Prüfung lässt sich kein finanzieller Nachteil aus dem Erwerb des Köln-Chorweiler-Paktes für die GAG ableiten, was sowohl die Handlungen des Vorstands als auch des Aufsichtsrats betrifft.“

Prüfergebnis zu Frage Nr. 2: „Die Bedingungen des Erwerbs der Wohnungen in Köln-Chorweiler sind nach meiner Prüfung aus Sicht der GAG insgesamt nicht unangemessen und halten einem Drittvergleich stand.“

Prüfergebnis zu den Fragen Nr. 3 und 4: „Insgesamt lässt der neue Belegungsrechtsvertrag keine einseitige Bevor- oder Benachteiligung einer Partei erkennen.“

Prüfergebnis zu Frage Nr. 5: „Es hat bei der Gesellschaft keine liquiditätswirksamen Umsatzsteuernachzahlungen an das Finanzamt aus dem alten Belegungsrechtsvertrag gegeben.“

Abschließend fasste Herr Wahlscheidt seine Prüfergebnisse zusammen: „Die Bedingungen des Erwerbs der Wohnungen in Köln-Chorweiler sind insgesamt angemessen und halten einem Drittvergleich stand.“

Die GAG ist im Zusammenhang mit dem Abschluss des Belegungsrechtsvertrags mit ihrer Mehrheitsaktionärin im Geschäftsjahr 2016 durch ihre Vertragspartnerin nicht zu nachteiligen Rechtsgeschäften gedrängt worden.

Entsprechend dem mir vom Landgericht Köln mit Beschluss vom 11. Juli 2018 erteilten Auftrag zur Durchführung einer aktienrechtlichen Sonderprüfung gemäß den §§ 142 ff. Aktiengesetz bei der GAG Immobilien AG habe ich hinsichtlich der vom Landgericht Köln genannten Sachverhalte keine Sorgfaltspflichtverletzungen im Sinne von § 311 Aktiengesetz festgestellt.“

Anschließend begrüßte der Vorstand, Anne Keilholz und Kathrin Möller, die Aktionäre zur außerordentlichen Hauptversammlung der GAG Immobilien AG. Anne Keilholz gab einen Überblick zur Historie der Sonderprüfungen. Im Jahr 2005 wurde das Quorum für eine Sonderprüfung von 10 Prozent auf 1 Prozent des Grundkapitals herabgesetzt. Seit 2003 bis zum 31. Dezember 2017 wurden insgesamt 248 Anträge auf Sonderprüfung gemäß den §§ 142 ff. Aktiengesetz gestellt. Es gab 19 Gerichtsverfahren zur Bestellung eines Sonderprüfers. Es wurden acht Sonderprüfungen nach der gerichtlichen Bestellung eines Sonderprüfers durchgeführt.

Frau Keilholz ging dann auf die Kosten der Sonderprüfung ein. Die Gesamtkosten der Sonderprüfung belaufen sich auf 1,81 Mio. Euro. Davon entfallen 1,24 Mio. Euro auf den Prüfer und 0,57 Mio. Euro sind Rechts-, Beratungs- und Gerichtskosten. Hinzu kommen nicht weiter spezifizierte Eigenleistungen der GAG.

Kathrin Möller zeigte sich in der Stellungnahme der GAG erleichtert über das Ergebnis der Sonderprüfung. „Mit dem positiven Ergebnis fällt eine enorme Last von unseren Schultern. Und das setzt Ressourcen frei, die wir wieder voll und ganz unseren Aufgaben und Vorhaben widmen können.“

Der Vorstand machte deutlich, dass heute nur Fragen beantwortet werden, welche die Sonderprüfung betreffen.

## **Beantwortung der eingereichten Fragen**

Herr Rüter erkundigte sich, wie viele Fragen insgesamt von wie vielen Aktionären eingereicht wurden. Es wurden insgesamt 120 Fragen von 13 Aktionären eingereicht, teilweise werden die Antworten aus mehreren Fragen inhaltlich zusammengefasst, teilte der Vorstand mit.

Die Frage von Herrn Rüter, ob Anträge gestellt wurden, beantwortete der Vorstand wie folgt. Es gab einen Verfahrens Antrag von Herrn Augustin von 8. Februar 2022. Dieser musste rechtlich aber nicht vorgelegt werden.

Aktionär Frick fragte, ob auch in Zukunft Aufgaben von der Stadt Köln mittels Betrauungsakt übernommen werden. Vorstandsmitglied Kathrin Möller erläuterte, dass der Vorstand heute nicht weiß, ob in der Zukunft erneut Betrauungsakte vollzogen werden.

Herr Ehresmann wollte wissen, welche Aktionäre den Antrag auf Sonderprüfung gestellt haben. Frau Möller verlas die Namen der 16 Antragsteller, darunter befinden sich auch zwei institutionelle Investoren und eine Beteiligungsgesellschaft.

Aktionär Ehresmann fragte ferner, warum die GAG Beschwerde gegen den Sonderprüfer beim OLG Köln eingelegt hat. Der Vorstand befürchtete zu Recht überflüssigen Personalaufwand, hohe überflüssige

Kosten und eine hohe Belastung für die Mitarbeiter der GAG. Das Ergebnis der Sonderprüfung hat der Vorstand hingegen nicht befürchtet, erläuterte Frau Möller.

Die Feros AG interessierte, warum es zu der auf Seite 7 beschriebenen Arbeitsunterbrechung kam. Am 17. August 2018 hat die GAG Beschwerde gegen die Sonderprüfung erhoben. Das OLG Köln hat diese Beschwerde am 20. Februar 2019 zurückgewiesen. Während dieser Zeit ruhten die Prüfungsarbeiten, teilte der Vorstand mit.

Die Feros AG fragte ferner, ob ein Verkehrswertgutachten eingeholt wurde. Der Sonderprüfer geht nicht per se von der Einholung eines Verkehrswertgutachtens aus. Die GAG hat kein Verkehrswertgutachten eingeholt, sondern hat das Verfahren des Vollständigen Finanzplans für die Chorweiler-Immobilien angewendet, teilte Frau Keilholz mit.

„Wird es in Zukunft wieder eine Präsenz-Hauptversammlung geben?“, lautete die nächste Frage der Feros AG. „Wir werden dann wieder eine Präsenz-Hauptversammlung durchführen, wenn es die Umstände erlauben“, antwortete Frau Keilholz.

Herr Eichner fragte nach den Gerichtskosten sowohl bei der zweiten Kammer des LG Köln als auch beim 18. Zivilsenat des OLG Köln. Der Vorstand bezifferte die eigenen Gerichtskosten wie folgt: 177 TEUR beim LG Köln und 62 TEUR beim OLG Köln.

Die GAG hat 15 TEUR Anwaltskosten der Gegenseite übernommen, war eine weitere Antwort für Herrn Eichner.

Herr Eichner bat auch um eine Aufschlüsselung der Gesamtkosten auf die Jahre 2019, 2020 und 2021. Laut Frau Möller verteilten sich die Gesamtkosten wie folgt: 264 TEUR im Jahr 2019, 293 TEUR im Jahr 2020 und 686 TEUR im Jahr 2021.

Auch für die Rechtsberatkosten bat Herr Eichner um eine Aufschlüsselung auf die Jahre 2019, 2020 und 2021. Laut Frau Keilholz verteilten sich die Rechtsberatkosten wie folgt: 76 TEUR im Jahr 2019, 6 TEUR im Jahr 2020 und 208 TEUR im Jahr 2021.

Mehrere Aktionäre erkundigten sich nach den Kosten für die heutige virtuelle Hauptversammlung. Der Vorstand rechnet mit Kosten in Höhe von etwa 65 TEUR analog zur Hauptversammlung im Jahr 2021.

Herr Eichner erkundigte sich überdies, ob eine Klage auf Schadenersatz gegen die 16 Antragsteller wegen der hohen Kosten der Sonderprüfung geplant ist. Dies verneinte der Vorstand und wies darauf hin, dass der Gesetzgeber die Voraussetzungen für eine solche Klage nicht geschaffen hat.

Die internen Personal- und Sachkosten waren für Herrn Eichner ebenfalls von Interesse. Frau Keilholz verdeutlichte, dass die internen Personal- und Sachkosten nur geschätzt werden können. Als pauschalen Schätzwert nannte der Vorstand einen hohen fünfstelligen bis niedrigen sechsstelligen Betrag.

Abschließend fragte Herr Eichner, ob eine Minderung der Dividende geplant ist, um die hohen Kosten für die Sonderprüfung einzusparen. Dies verneinte der Vorstand mit dem Argument, dass eine Minderung der Dividende auch alle nicht klagenden Aktionäre treffen würde.

Nach den Anschaffungskosten für die Chorweiler-Immobilien wurde ebenfalls gefragt. Der Vorstand bezifferte die Anschaffungskosten auf 51,1 Mio. Euro.

Die Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) wollte wissen, ob die sozialen Belange bei der GAG über den wirtschaftlichen Interessen stehen. Mit ihrem satzungsgemäßen Auftrag, sowie der strategischen Ausrichtung auf ein nachhaltiges Geschäftsmodell, welches gleichermaßen ökonomische, ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt, ist die GAG kein auf Gewinnmaximierung ausgerichtetes Unternehmen. Es gibt keine Mindestanforderungen für die Rentabilität. Erwartungen an die Wirtschaftlichkeit unterliegen aber jeweils den Marktbedingungen beim Miet-, Baukosten- und Fremdfinanzierungsniveau und sind deshalb naturgemäß Schwankungen ausgesetzt, erläuterte der Vorstand.

„Warum hat die GAG die Gemeinnützigkeit verloren, wie auf Seite 101 des Gutachtens beschrieben?“, war die nächste Frage der SdK. Durch das Steuerreformgesetz im Jahr 1990 wurde die Gemeinnützigkeit für Immobilienunternehmen abgeschafft, teilte Frau Möller mit.

Herr Steinhauer fragte, ob es der Vorstand für angemessen hält, dass die Hauptversammlung so kurzfristig terminiert wurde, da die Aktionäre nicht genügend Zeit zum Durcharbeiten des 600-seitigen Gutachtens haben. „Wer wollte, konnte den Bericht in dieser Zeit durcharbeiten. Außerdem haben die Aktionäre auch im Nachgang dieser Hauptversammlung noch Zeit, sich mit dem Bericht zu beschäftigen“, antwortete Frau Keilholz.

„Hat der Sonderprüfer den Immobilienwert zum 26. Juni 2015 berechnet?“, war die nächste Frage von Herrn Steinhauer. Dies verneinte der Vorstand mit dem Hinweis, dass der Prüfer auf den Seiten 53ff auf den Marktpreis eingeht. Ein Verkehrswertgutachten war aufgrund der Immobilienkompetenz der GAG entbehrlich, ergänzte Frau Möller.

Herr Steinhauer bezeichnete das Delisting der GAG-Aktie als asoziales Verhalten gegenüber den Aktionären. Dem Delisting ging ein Down-Listing im Jahr 2015 voraus, und beides vollzog sich strikt nach den gesetzlichen Vorgaben und wurde nicht beanstandet, erläuterte der Vorstand.

„Warum wurde das virtuelle Format anstatt einer Präsenz- Hauptversammlung gewählt?“, war eine Frage sowohl von Herrn Augustin als auch von Herrn Steinhauer. Die virtuelle Hauptversammlung ist aufgrund der Pandemielage sachgerecht, um die Aktionäre zeitnah über den Bericht des Sonderprüfers zu informieren, teilte der Vorstand mit.

Ein Aktionär brachte auch die hybride Hauptversammlung ins Spiel. „Eine Präsenz- Hauptversammlung ist aus Sicht des Vorstands nicht zu verantworten“, antwortete Frau Keilholz.

Herr Steinhauer wollte wissen, an welchen Stellen des Gutachtens der Prüfer eigene Berechnungen erstellt hat. „Wenn Sie den Bericht gelesen haben, wissen Sie, dass an verschiedenen Stellen des Gutachtens eigene Berechnungen des Prüfers zugrunde liegen“, antwortete Frau Keilholz.

Sowohl Herr Neuscheler als auch Herr Gebhard-Schmitt fragten, warum der Sonderprüfungsbericht nicht zusammen mit der Einladung zur heutigen Hauptversammlung verschickt wurde. Der Sonderprüfungsbericht ist seit dem 10. Januar 2022 beim Handelsregister abrufbar. Jedem Aktionär wurde auf Verlangen ein Exemplar des Sonderprüfungsberichts zugesandt, erläuterte der Vorstand.

Thomas Hechtfisher von der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) wollte wissen, welche Kanzlei die GAG mit Blick auf die heutige virtuelle Hauptversammlung beraten hat. „Die Kanzlei Luther hat die GAG beraten, und wir wollten wegen des offenkundig hohen Interesses der Aktionäre nicht bis zur ordentlichen Hauptversammlung warten, um die Ergebnisse der Sonderprüfung vorzulegen“, teilte Frau Möller mit.

„Warum sind die Feststellungen bezüglich des „Drängens“ unterschiedlich? Der Vorstand verwies auf Seite 94 des Gutachtens, wo es heißt: „Aufgrund meines vorstehenden Ergebnisses halte ich es für nicht erforderlich, die Frage, ob ein „Drängen der Mehrheitsaktionärin“ vorliegt, abschließend zu prüfen.“

„Warum befasst sich der Prüfer auf Seite 252 mit der Erhöhung des fiktiven Veräußerungserlöses um 14 Mio. Euro in der Kalkulation vom 1. Februar 2016, wenn diese für den entscheidenden Stichtag der Prüfung der Nachteiligkeit keine Rolle spielen kann. Insofern kann er auch keine zu diesem Zeitpunkt verbesserte Planung kritiklos annehmen, da diese Planung zum 26. Juni 2015 ja nicht vorlag.“ Als Ursache für die Erhöhung nannte der Vorstand vertraglich vereinbarte Mietanpassungen.

„Welche weiteren von der GAG erhaltenen Informationen hat der Sonderprüfer ohne Prüfung übernommen?“, war die nächste Frage von Herrn Augustin. „Wir haben keine Veranlassung anzunehmen, dass Herr Wahlscheidt Informationen von uns ungeprüft übernommen hat, im Gegenteil. Im Übrigen halten wir eine solche Vermutung angesichts der Reputation des Sonderprüfers für grenzwertig“, antwortete Frau Keilholz.

Herr Steinhauer fragte, wie viel das Gutachten insgesamt gekostet hat und wie viele Wohnungen deshalb nicht gebaut wurden. Frau Möller bezifferte die Kosten auf 1,24 Mio. Euro und führte aus: „Wegen des Gutachtens wurde keine Wohnung nicht gebaut.“

Vorstandsmitglied Kathrin Möller verlas die Pressemitteilung der GAG Immobilien AG vom 11. Januar 2022. „Sowohl der Erwerb der vormals zwangsverwalteten Wohnungen in Chorweiler als auch der mit der Stadt Köln abgeschlossene Belegungsrechtsvertrag sind keine nachteiligen Rechtsgeschäfte der GAG Immobilien AG. Beide Vorgänge und die Bedingungen, die dazu geführt haben, sind insgesamt angemessen und halten

einem Drittvergleich statt. Daher haben sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat nicht entgegen dem Wohle der Gesellschaft gehandelt. Zu diesen eindeutigen Ergebnissen kommt der Wirtschaftsprüfer Michael Wahlscheidt von der international renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly in seinem Abschlussbericht zur gerichtlich angeordneten Sonderprüfung gemäß den §§ 142 ff. Aktiengesetz.

„Wir waren von Anfang an überzeugt, dass dieser Bericht die Wirtschaftlichkeit und Rechtmäßigkeit unseres Handelns feststellt. Umso schöner ist es, dass unser Vorgehen und unser Geschäftsmodell nun auch schwarz auf weiß vom Sonderprüfer bestätigt wurden“, sagt Vorstandsmitglied Katrin Möller dazu.

Anhand von Vergleichen bestimmter Kennziffern sei ersichtlich geworden, dass „die aus dem Projekt Chorweiler für die GAG ergebende positive Rendite innerhalb marktüblicher Bandbreiten liegt.“ Dabei wurden insbesondere Vergleichswerte börsennotierter Immobilienkonzerne herangezogen. Beim Belegungsvertrag, den die GAG mit der Stadt Köln abgeschlossen hat, „lässt sich keine einseitige Bevor- oder Benachteiligung einer Partei erkennen.“ Folglich gebe es auch keinen Anhaltspunkt dafür, dass die GAG zu einem für sie nachteiligen Vertrag von der Stadt Köln gedrängt worden sei.

Allein entscheidend für sein Ergebnis war dies allerdings nicht. Bei der Prüfung aller Unterlagen und Sachverhalte legte der Sonderprüfer auch großes Gewicht auf den Gesellschaftszweck der GAG, der „nicht allein auf Gewinnerzielung und -maximierung gerichtet ist, sondern neben dem Wohle der Gesellschaft auch das Gesamtinteresse der Kommune und soziale Aspekte zum Inhalt hat.“

Im Sommer 2018 hat das Landgericht Köln auf Antrag von Minderheitsaktionären den Sonderprüfer bestellt. Eine Beschwerde der GAG gegen diesen Beschluss hat das Oberlandesgericht Köln im Februar 2019 abgewiesen. Die GAG hat die Arbeit des Sonderprüfers daraufhin konstruktiv begleitet und mit insgesamt sechs angefragten, sehr detaillierten Datenlieferungen unterstützt.“

„Verträgt sich das Format virtuelle Hauptversammlung mit einer guten Corporate Governance, wenn es um die Erörterung schwerwiegender, mit hoher Wahrscheinlichkeit von Gericht vermuteter Verstöße von Vorstand und Aufsichtsrat gegen Gesetz und Satzung handelt?“, war die nächste Frage von Herrn Augustin. „Der Vorstand hält die virtuelle Hauptversammlung aufgrund der Pandemielage für sachgerecht. Der Abschlussbericht stellt eindeutig klar, dass das Handeln der GAG rechtmäßig und wirtschaftlich war“, führte Frau Keilholz aus.

Herr Augustin erklärte, dass er bereits in der Hauptversammlung 2015 den Vorschlag unterbreitet hatte, die Stadt Köln möge die Chorweiler-Immobilien in einer 100-prozentige Beteiligung außerhalb des GAG-Konzerns übernehmen. Dies wurde ignoriert. Damit wäre diese für die GAG sehr kostspielige Auseinandersetzung sehr einfach vermeidbar gewesen. Daran anschließend wollte er wissen, wie hoch die Gesamtkosten für Anwälte und Baker Tilly waren und wie viele Mitarbeiter dafür intern abgestellt wurden und nicht mehr für anderes zur Verfügung standen.

Frau Keilholz bezifferte die Gesamtkosten auf 1,81 Mio. Euro. Bezüglich der internen Kosten kann nur eine Schätzung erfolgen, weil eine Vielzahl von Mitarbeitern über einen langen Zeitraum in die Prüfung eingebunden war. Die Anzahl der Mitarbeiter ist nicht exakt zu ermitteln, ergänzte Frau Keilholz. Eine Beschlusslage der HV 2015, wie von Herrn Augustin angesprochen, sei dem Vorstand hingegen nicht bekannt.

Die virtuelle Hauptversammlung wurde einmal für 10 Minuten unterbrochen.

Vom Grundkapital der GAG Immobilien AG in Höhe von 16.453.967 Euro, eingeteilt in 9.360.000 Stammaktien und 7.093.967 Vorzugsaktien, waren 9.360.000 Stammaktien und 5.249.062 Vorzugsaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 88,79 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft.

Einzigster Punkt auf der Tagesordnung war die Vorlage und die Bekanntmachung des Berichts des Sonderprüfers, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Diplom-Kaufmann Michael Wahlscheidt von Baker Tilly Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, über die gemäß Beschluss des Landgerichts Köln vom 11. Juli 2018 durchgeführte aktienrechtliche Sonderprüfung gemäß den §§ 142 ff. Aktiengesetz bei der GAG Immobilien AG.

Eine Abstimmung über diesen Punkt war, wie bereits zu Beginn der Hauptversammlung dargelegt wurde, nicht erforderlich.

Der Versammlungsleiter schloss die virtuelle Versammlung um 11:59 Uhr.

## **Fazit**

Am Tag der Hauptversammlung notierte die GAG-Aktie im Freiverkehr der Börse Hamburg bei 114 Euro. Bei 16.453.967 ausgegebenen Namensaktien ergibt sich eine Marktkapitalisierung von etwa 1,88 Mrd. Euro. Die GAG-Aktie schwankte im vergangenen Jahr zwischen 106 und 146 Euro.

Der Sonderprüfer kommt zu dem Ergebnis, dass es keine Pflichtverletzungen der Gremien gab. Dennoch leiden die freien Aktionäre unter dem im Jahr 2016 erfolgten Delisting der GAG-Aktie bis heute. Dies macht sich insbesondere im Wegfall der Verpflichtung zur Bilanzierung nach IFRS und dem damit auch verbundenen Wegfall der Veröffentlichung des NAVs durch die Gesellschaft bemerkbar. Der Aktienkurs liegt mit 114 Euro deutlich unter dem Net-Asset-Value, welcher von der SdK auf über 200 Euro je Aktie geschätzt wird.

Die GAG-Aktie ist nur für Anleger geeignet, die sich des Großaktionärs, der Stadt Köln, und dessen Interessen bewusst sind. Außerdem ist der geringe Streubesitz von nur 3,35 Prozent des Grundkapitals zu 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 11-665

Internet: [www.gag-koeln.de](http://www.gag-koeln.de)

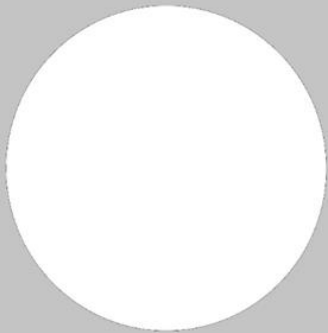
## **Ansprechpartner Investor Relations**

Markus Thiele

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

E-Mail: [markus.thiele@gag-koeln.de](mailto: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](mailto:info@gsc-research.de)  
Internet: [www.gsc-research.de](http://www.gsc-research.de)