

HV-Bericht

GAG Immobilien AG

WKN 586353 ISIN DE0005863534

virtuelle HV am 26.05.2023

Rückstellungen für Gewerbesteuer belasten Ergebnis

Tagesordnung

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses der GAG Immobilien AG und des gebilligten Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022, des zusammengefassten Lageberichts der GAG Immobilien AG und des Konzerns sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
(Vorschlag: Dividende in Höhe von 0,50 EUR je dividendenberechtigter Aktie)
3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022
4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022
5. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023
(Vorschlag: Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Düsseldorf)
6. Beschlussfassungen über eine Kapitalherabsetzung durch Einziehung eigener Aktien in vereinfachter Form und Satzungsänderung
7. Beschlussfassungen über Satzungsänderungen im Zusammenhang mit der künftigen Ermöglichung virtueller Hauptversammlungen

HV-Bericht GAG Immobilien AG

Am 26. Mai 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der GAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2022 statt. Wie in den Vorjahren hielt das Immobilienunternehmen das Aktionärstreffen in rein virtueller Form ab. Operativ entwickelte sich die Gesellschaft erfreulich, jedoch belasteten Rückstellungen den Ergebnisausweis. Für GSC Research berichtet Thorsten Renner über den Verlauf der Hauptversammlung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Mike Homann eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 10 Uhr und begrüßte die teilnehmenden Aktionäre. Anschließend berichtete Herr Homann über die personellen Veränderungen im Aufsichtsrat. Nach Abhandlung der sonstigen Formalien übergab er das Wort an die Vorständinnen Anne Keilholz und Kathrin Möller.

Bericht des Vorstands

Nach den Worten von Frau Möller wird die Hauptversammlung wieder im virtuellen Format ausgetragen. Allerdings habe sie nun wieder den Präsenzcharakter der früheren Jahre. Zudem ermöglicht das virtuelle Format auch Aktionären die Teilnahme, die zuvor nicht teilnehmen konnten. Zudem bedeutet das Format einen Schritt zu noch mehr Nachhaltigkeit, da der Kohlendioxid-Ausstoß der Aktionäre und Beteiligten bei der Anreise vermieden wird.

Frau Keilholz sah das Thema Nachhaltigkeit als einen zentralen Aspekt, was aber auch einen wirklich digitalen Geschäftsbericht erfordere. Das reine pdf-Format der früheren Jahre habe bekanntlich längst ausgedient. Sie kündigte in diesem Zusammenhang auch an, dass die GAG Immobilien im Oktober einen Aktionärsrundgang statt der vormals durchgeführten Aktionärsrundfahrten anbieten werde. Nach Aussage von Frau Keilholz gab es Diskussionen um die Treuhand-Aktien einer verstorbenen Mieterin. Die GAG hatte zu Beginn des Mietverhältnisses vor Jahrzehnten die Kautions in eigene Aktien angelegt, die von einem Treuhänder gehalten werden. Nach Beendigung des Mietverhältnisses bestand logischerweise eine Diskrepanz zwischen dem Nominalwert und dem aktuellen Kurs. Hierbei kam es bereits zu einem gerichtlichen Verfahren.

Wie Frau Möller berichtete, verlief das vergangene Jahr im Dauerkrisenmodus. Dies brachte zahlreiche Herausforderungen wie bspw. Engpässe bei Baumaterialien mit sich. Zudem kam es zu einer Verknappung und Verteuerung der Energie in Verbindung mit einer hohen Inflation. Auch das Zinsniveau legte im vergangenen Jahr deutlich zu und der Leitzins erreichte aktuell bereits ein Niveau von 3,75 Prozent. In Summe bescherte dies exorbitante Kostensteigerungen.

Daneben hat das Management eine neue Strategie aufgelegt, deren Entwicklung bereits 2021 begann. Dabei handelt es sich laut Vorstandsangabe jedoch nicht um ein starres Gebilde, sondern die Strategie lasse den Mitarbeitern noch ausreichend Spielraum. Der Leitsatz enthält weiterhin das Angebot von Wohnungen zu sozial angemessenen Bedingungen in Kombination mit nachhaltigen Lösungen für die aktuellen Herausforderungen.

Die Vision umfasst dabei vor allem vier Punkte, nämlich bis 2035 sicheren und bezahlbaren Wohnraum in der Region zu bieten, ein wichtiger Partner bei der Stadtentwicklung zu sein sowie die Wohnungen mit ausschließlich erneuerbarer Energie zu versorgen. Um die Strategie zu verbreiten, gab es nach den Worten von Frau Keilholz Strategiesitzungen für alle Beschäftigten. Dabei wurden in den Teams jeweils eigene Teamziele gesetzt. Zudem sei eine kontinuierliche Anpassung der Strategie an die Herausforderungen möglich. In diesem Rahmen verabschiedete das Unternehmen auch neue Dienstwagen- und Reiserichtlinien.

In Zukunft müsse die Führungsarbeit im Konzern noch nachhaltiger werden, betonten die Verantwortlichen. Das Führungsleitbild richte sich dabei nach dem Motto „Wir führen menschlich, mutig und klar“. Zur Umsetzung haben bereits mehrere Workshops stattgefunden. Der Bereich ESG ist dabei untrennbar mit der Strategie verbunden. Die Gesellschaft befinde sich zwar auf dem richtigen Weg, trotzdem gebe es noch viel zu tun. Ab 2025 werde sich die Berichterstattung in diesem Bereich noch einmal erweitern. GAG wolle die erforderlichen Informationen aber schon im kommenden Jahr zusammentragen. Dazu hat die Gesellschaft ein eigenes Nachhaltigkeitsboard eingerichtet.

Laut Frau Möller befindet sich die GAG Immobilien AG in einem Wandel und dabei gehe es auch darum, wie sich die Marke GAG präsentiert. Derzeit wird deshalb der Markenauftritt überarbeitet und angepasst.

Trotz aller Herausforderungen fallen die Zahlen durchaus positiv aus, betonte Frau Keilholz. Die Sollmiete erhöhte sich um 2,4 Prozent auf 274,5 Mio. Euro. Damit wurde die ursprüngliche Planung um mehr als 1 Mio. Euro übertroffen. Allein 3 Mio. Euro stammten aus der Vermietung von Neubauten und weitere 2,2 Mio. Euro aus Mietanpassungen. Gegensätzlich wirkten sich Abriss und Bestandsverkauf mit rund 0,9 Mio. Euro aus. Für das laufende Jahr rechneten die Verantwortlichen mit einem Anstieg auf 288,3 Mio. Euro.

Angesichts der steigenden Kosten habe man auch Mieterhöhungen vornehmen müssen. Dabei wurde aber auch die soziale Komponente betont. Bei Mietenden, die durch die Erhöhungen Probleme bekamen, habe man nach individuellen Lösungen gesucht. Die durchschnittliche Miete je Quadratmeter liegt aber weiter nur bei 7,26 Euro und damit deutlich unter dem Durchschnitt in Köln. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen lag die Miete bei 5,90 Euro je Quadratmeter und bei den frei finanzierten Wohnungen bei 7,91 Euro. Im laufenden Jahr erwartete Frau Keilholz einen Anstieg der durchschnittlichen Miete auf 7,56 Euro je Quadratmeter. Durch Zuwanderung hat sich die Nachfrage nach Wohnungen in Köln weiter erhöht, was insgesamt auf dem Kölner Markt auch zu steigenden Mietpreisen führte.

Als wichtiges Thema erachteten die Verantwortlichen auch die Instandhaltung der Wohnungen sowie die energetische Ertüchtigung. 2022 investierte die Gesellschaft immerhin 68,5 Mio. Euro in die Instandhaltung, auch wenn insgesamt 78 Mio. Euro geplant waren, räumte Frau Möller ein. Hier spielten auch die Maßnahmen zur Begrenzung der Kostensteigerung eine Rolle. Durchschnittlich flossen 21,72 Euro je Quadratmeter in die Instandhaltung, ohne Groß-Modernisierungen waren es 19,82 Euro. Für das laufende Jahr plante der Vorstand Instandhaltungen von 19,62 Euro zuzüglich 4,07 Euro je Quadratmeter für Groß-Modernisierungen. Insgesamt belaufe sich das Budget für 2023 auf rund 75 Mio. Euro.

Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 1.043 Wohnungen fertiggestellt, wovon 371 neu errichtet wurden. In diesem Jahr soll sich die Anzahl der Fertigstellungen auf über 1.400 Wohnungen erhöhen. Man zeigte sich zuversichtlich, die gesteckten Ziele zu erreichen. Dabei leiste die Gesellschaft einen wichtigen Beitrag für den Kölner Wohnungsmarkt. In den Jahren 2020 bis 2022 summierten sich die Fertigstellungen auf insgesamt 2.669 Wohnungen. Davon entfielen 1.649 auf Neubau und 1.020 auf Modernisierung.

Zum Jahresende belief sich die Anzahl der Wohnungen im GAG-Portfolio auf 45.357, was gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 8 Wohnungen bedeutete. Allerdings sei hierbei zu beachten, dass es auch den Abriss von etwa 300 Wohnungen gab. In diesem Jahr sei ein weiterer Anstieg der Wohnungen auf 45.885 zu erwarten. Zum Jahresende befanden sich 1.740 Einheiten im Bau. Davon waren 1.049 Neubauten und 691 Modernisierungen.

Die Investitionen beliefen sich auf 197 Mio. Euro, was einen Anstieg um 20 Mio. Euro bedeutete. Geplant waren jedoch 282 Mio. Euro, teilte Frau Keilholz mit. Allerdings waren sowohl Material als auch Personal nicht wie geplant verfügbar. Für 2023 rechneten die Verantwortlichen mit Investitionen von 271,6 Mio. Euro. Die bestandsverbessernden Maßnahmen belaufen sich auf über 265 Mio. Euro.

Die Kapitalmarktdarlehen lagen bei 190,4 Mio. Euro mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,44 Prozent und einer Bindung von 28 Jahren. Die KfW-Darlehen hatten einen Umfang von 61,85 Mio. Euro bei einem Zinssatz von 1,15 Prozent und einer Laufzeit von 9 Jahren. Im vergangenen Jahr wurde das Darlehensportfolio weiter optimiert. Der durchschnittliche Zinssatz für die 252,2 Mio. Euro liegt nun bei 2,13 Prozent. Daneben hat die Gesellschaft noch 145,23 Mio. Euro von der NRW-Bank ohne Zinsen aufgenommen. Laut Frau Keilholz verfügt GAG Immobilien somit über 397,46 Mio. Euro Darlehen zu zinsgünstigen Konditionen. Zudem erhöhte sich die durchschnittliche Restlaufbindung aller ausgezahlten, langfristigen Kapitalmarktdarlehen von 16 auf 18 Jahre. Dabei blieben die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen im vergangenen Jahr mit 33,4 Mio. Euro nahezu unverändert. Für das Jahr 2023 rechnete der Vorstand jedoch mit einem Anstieg des Postens auf 36,4 Mio. Euro.

Der Personalaufwand wuchs im letzten Jahr auf 51,8 Mio. Euro. Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag 2022 bei 591 Personen. Nach Ansicht der Verwaltung dürfte sich im laufenden Jahr ein Anstieg des Personalaufwands auf 53,9 Mio. Euro ergeben. Das EBITDA stieg um fast 4 Prozent auf 162,1 Mio. Euro. Bei Abschreibungen von 76,7 Mio. Euro resultierte ein EBIT von 85,4 Mio. Euro. Allerdings hatte die Gesellschaft deutlich höhere Steuern ausgewiesen. So mussten Rückstellungen für Gewerbesteuer in Höhe von 16,2 Mio. Euro gebildet werden. Diese resultierten aus einer Betriebsprüfung. Ferner wurde ein höherer Gewerbesteueraufwand für 2022 von 6,3 Mio. Euro verbucht. Wie der Vorstand berichtete, war der Anspruch auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Grubo entfallen.

Auf dieser Basis wies die Gesellschaft ein Konzernergebnis von 23,5 Mio. Euro aus, Damit fiel das Ergebnis noch 2,6 Mio. Euro besser aus als erwartet. Hierzu trugen Immobilienverkäufe sowie die Ergebnisse von Instandhaltung und Großmodernisierung bei. Allerdings gab es auch Drohverlustrückstellungen in Höhe von 6,9 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss nach HGB lag bei 18,4 Mio. Euro. Aus dem Bilanzgewinn von 10,1 Mio. Euro schlägt die Verwaltung eine unveränderte Dividende von 0,50 Euro je Aktie vor. Die Eigenkapitalquote wurde auf 24,9 Prozent beziffert.

Zusammenfassend erklärten die Verantwortlichen, das Jahr 2022 stand im Zeichen des Kriegs in Europa. Die hohe Inflation und die steigenden Zinsen haben das Geschäftsmodell auf den Prüfstand gestellt. Allerdings zeigte man sich zuversichtlich, die zahlreichen Herausforderungen zu meistern. 2022 war ein gutes Jahr für GAG und es wurden die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft gestellt.

Allgemeine Fragerunde

Angesprochen wurden die Treuhand-Aktien. Herr Homann konnte zwischen den Ausführungen in der Satzung und dem Rechtsstreit keinen Zusammenhang erkennen. § 21 besagt, dass der Aktionär nicht mehr als das eingezahlte Kapital erhält. Dies hielt auch schon einer gerichtlichen Prüfung stand. Hinterfragt wurden auch die getätigten Immobilienverkäufe. Hier entgegnete der Aufsichtsrat, der Gegenstand des Unternehmens ist in der Satzung klar geregelt. Demnach könne die Gesellschaft auch Grundstücke und Wohnungen kaufen und veräußern.

Kritik übten die Aktionäre an der Abhaltung einer virtuellen Hauptversammlung. Wie Frau Keilholz erklärte, habe sie schon in der Rede den Faktor Nachhaltigkeit hervorgehoben. Außerdem könnten auch Aktionäre aus weiter entfernten Orten teilnehmen. Zudem seien die Rechte der Aktionäre wie in einer Präsenzversammlung ausübbar. Herr Hechtfisher von der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) lobte das beachtliche Ergebnis angesichts der Lage und bat um Angabe der eher ungeplant verkauften Objekte. Eher ungeplant wurden ein Gewerbeobjekt mit einem Ertrag von 4,7 Mio. Euro und ein Grundstück an die Stadt Köln mit 2,3 Mio. Euro veräußert.

Herr Hechtfisher hinterfragte den deutlichen Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, den Frau Keilholz vor allem auf die Drohverlustrückstellungen in Höhe von 6,9 Mio. Euro zurückführte. Mehrere Aktionäre fragten nach etwaigen Gesprächen über einen Beherrschungsvertrag mit dem Großaktionär. Hier verwies der Vorstand die Aktionäre an den Großaktionär.

Interesse bestand auch an der Steuerproblematik, die nach Aussage des Vorstands zu einer Gewerbesteuer-rückstellung von 16 Mio. Euro führte. Der Vorgang betrifft die Geschäftsjahre 2016 bis 2020. Zum ersten Halbjahr 2022 war man noch von einer geringeren Summe ausgegangen. Allerdings werde im laufenden Jahr nicht mit weiteren Belastungen aus dieser Thematik gerechnet. Herrn Hechtfisher interessierte, ob ein weiterer Ausbau der Photovoltaik-Anlagen geplant ist, was Frau Möller bejahte.

Herr Augustin verlangte die Angabe der Wohnungen nach Jahrzehnten der Bauzeit. Im Jahrzehnt 1861-70 waren es 7 Wohnungen, von 1871-80 waren es 15 Wohnungen, von 1881-90 waren es 72 Wohnungen, 1891-1900 85 Wohnungen, 1901-1910 106 Wohnungen, 1911-1920 102 Wohnungen, 1921-1930 4.361 Wohnungen, 1931-1940 545 Wohnungen, 1941-1950 492 Wohnungen, 1951-1960 4.141 Wohnungen, 1961-1970 7.900 Wohnungen, 1971-1980 5.011 Wohnungen, 1981-1990 3.095 Wohnungen, 1991-2000 8.707 Wohnungen, 2001-2010 4.889 Wohnungen, 2011-2020 4.759 Wohnungen und seit 2021 noch einmal 1.070 Wohnungen.

Im Hinblick auf die Mietkaution handelt es sich insgesamt um 126.257 Treuhandaktien, die noch ausstehend sind. Zum Zeitpunkt der Rückgabe bekommen die Mieter den Nominalwert zurückbezahlt. Ansonsten haben die Mieter jedes Jahr auch die Dividende bekommen. Beim Prozess wurde ein Vergleich geschlossen, der angemessen war. Das Urteil wurde nicht rechtskräftig.

Weitere Fragen beschäftigten sich mit der Zusammensetzung des Aufsichtsrats. Herr Homann erklärte, es wurden keine Gespräche mit dem Großaktionär über den Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages geführt. Beim Aufsichtsrat werden sieben Mitglieder von der Hauptversammlung gewählt und drei Mitglieder von der Stadt entsandt. Fünf weitere Mitglieder werden von den Arbeitnehmern gewählt. Da sich die Gesellschaft bereits 2015 von der Börse zurückgezogen hat, wird auch keine Entsprechens-

erklärung zum DCGK abgegeben. Man entspreche aber dem PCGK mit den in der Entsprechenserklärung angegebenen Abweichungen.

Herr Steinhauer zeigte sich mit der Kursentwicklung der Aktie unzufrieden. Hierbei verwies die Verwaltung auf die deutlich schlechteren Rahmenbedingungen im vergangenen Jahr. Angesichts der Lage habe die GAG ein beachtliches Ergebnis erwirtschaftet, wie schon Herr Hechtfisher festgestellt habe. Ferner erfragte der Aktionär die Kosten der neuen Strategie. Die Strategie wurde mit internen Ressourcen entwickelt, erklärte Frau Möller. Die Strategie gehört zu den grundlegenden Aufgaben des Managements. Die Strategie wurde über mehrere Wochen erarbeitet, dabei erfolgte jedoch keine Aufstellung der internen Kosten.

Nähere Auskünfte erbat Herr Steinhauer zur Bauerneuerungsrücklage. Die Bildung gehe schon auf die 50-er Jahre zurück. Es werde nun geprüft, wie diese Rücklage intern verwendet werden kann. Angesichts der stark steigenden Zinsen erkundigte sich ein Aktionär nach den geplanten Bauprojekten. Wie Frau Möller erläuterte, haben die Bauprojekte eine lange Vorlaufzeit. Diese Projekte sind auch zinsgesichert, so dass sich der Zinsanstieg nicht so stark auswirkt. Deshalb werde man auch im laufenden Jahr bauen. Für die weitere Entwicklung ist man dagegen vorsichtig gestimmt und dies könnte auch dazu führen, dass einige geplante Projekte gar nicht begonnen werden.

Herr Augustin interessierte sich für die verschiedenen Heizungsarten der Wohnungen. Bei Fernwärme waren es 11.030 Wohnungen, Nahwärme mit Gaskessel 467 Wohnungen, mit Gaskessel 26.457 Wohnungen, Blockheizkraftwerke 2.756 Wohnungen, Wärmepumpen 525 Wohnungen, Gas-Etagenheizung 1.582 Wohnungen. Daneben gibt es auch noch Objekte, die nicht über die GAG versorgt werden.

Ferner wollte Herr Augustin die Kosten in Erfahrung bringen, die nach Vorgabe der EU-Gesetzgebung für eine bessere Energieeffizienz der Häuser investiert werden müssen. Hier befindet sich die Gesellschaft laut Frau Möller gerade in der Untersuchung der einzelnen Objekte. Deshalb können derzeit über etwaige Kosten keine Angaben gemacht werden.

Auf die Frage nach der Anzahl der Aktionäre nannte Frau Möller 804 Aktionäre. Die Cassel-Stiftung halte rund 850.000 Aktien. Zu den Auswirkungen der Klage auf die anderen Treuhand-Aktionäre konnte Frau Keilholz keine wesentlichen Auswirkungen erkennen. Entsprechend wurden für diesen Sachverhalt auch keine Rückstellungen gebildet. Das verfehlt Neubauziel begründete Frau Keilholz mit der Verschiebung von Projekten in Folgeperioden.

Im Hinblick auf die Mieterhöhungen meinte Frau Keilholz, bei den nicht preisgebundenen Wohnungen werden die Mieten regelmäßig überprüft. Dabei orientiere man sich nun an der Oberwerten der Mietspiegelgruppen des Kölner Mietspiegels. Im gewerblichen Bereich gelten jeweils die vertraglichen Bedingungen. Die anfänglichen Proteste gegen die Erhöhungen konnten durch gute Kommunikation beruhigt werden. Derzeit laufen hier noch 173 Verfahren. Wie das Management weiter mitteilte, stehen 4.371 Wohnungen unter Denkmalschutz.

Hinsichtlich der Fassadendämmung erklärte das Management, diese sei zulässig, wenn nach der Maßnahme mindestens noch eine Breite des Gehwegs von zwei Metern verbleibt. In Bezug auf den Bestandsverkauf ist der Verkauf von 95 Wohneinheiten bis 2025 über das Programm „Mieter werden Eigentümer“ hinaus vorgesehen. Herr Augustin zeigte sich mit einigen Antworten unzufrieden und kritisierte noch einmal die virtuelle Hauptversammlung.

Abstimmungen

Nach dem Ende der Fragerunde leitete Herr Homann zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 16.441.643 Euro, eingeteilt in 7.081.643 Vorzugsaktien und 9.360.000 Stammaktien, waren 15.727.160 Euro entsprechend 95,66 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle mit mehr als 99 Prozent Zustimmungquote 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 von Deloitte zum Abschlussprüfer (TOP 5), die Kapitalherabsetzung durch Einziehung eigener Aktien (TOP 6) sowie die Ermächtigung zur Abhaltung virtueller Hauptversammlung (TOP 7).

Gegen 15 Uhr konnte Herr Homann die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Die GAG Immobilien AG verzeichnete im vergangenen Geschäftsjahr eine positive Geschäftsentwicklung. Sowohl Umsatz als auch operatives Ergebnis lagen über dem Vorjahresniveau. Dabei konnte die Gesellschaft auch die durchschnittliche Miete auf 7,26 Euro je Quadratmeter anheben. Im laufenden Jahr ist ein weiterer Anstieg auf 7,56 Euro geplant. Damit liegt die Gesellschaft aber weiter unter dem durchschnittlichen Mietpreis in Köln. Entsprechend besteht hier weiteres Potenzial, zumal die Gesellschaft unverändert in die Modernisierung der Wohnungen investiert.

Allerdings hatte das Unternehmen nicht geplante Steuerbelastungen zu verkraften, die das Ergebnis massiv drückten. Nach den bisher getätigten Rückstellungen erwartet der Vorstand jedoch keine weiteren Belastungen. Das Investitionsvolumen wird jedoch auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau bleiben, auch im Hinblick auf Klima- und ESG-Themen. Auf dieser Basis erhielten die Aktionäre wieder eine Dividendenausschüttung von 0,50 Euro je Aktie.

Seit der Umstellung der Bilanzierung auf HGB veröffentlicht das Management keinen NAV pro Aktie. Allerdings wird der NAV deutlich über dem Aktienkurs liegen, zumal sich der Aktienkurs seit Ende 2021 massiv rückläufig entwickelte. Auf dem jetzigen Kursniveau bietet das Papier sicher ein interessantes Einstiegsniveau, zumal sich die rein operative Entwicklung erfreulich gestaltet. Jedoch muss auf der anderen Seite auch das Verhalten der Stadt Köln als Hauptaktionär berücksichtigt werden. Bei etwaigen Dispositionen ist die überschaubare Handelsliquidität im Auge zu behalten, so dass etwaige Orders stets nur limitiert erfolgen sollten.

Kontaktadresse

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

Tel.: [+49 \(0\)2 21 / 20 11-0](tel:+49(0)22120110)
Fax: [+49 \(0\)2 21 / 20 11-222](tel:+49(0)2212011222)

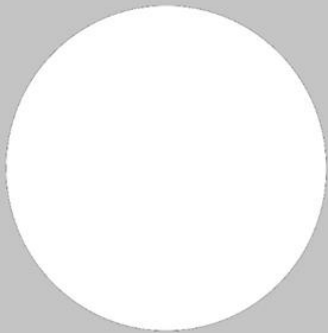
Internet: www.gag-koeln.de
E-Mail: info@gag-koeln.de

Ansprechpartner Investor Relations

Markus Thiele

Tel.: [+49 \(0\)2 21 / 20 11-125](tel:+49(0)2212011125)

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