

HV-Bericht

GAG Immobilien AG

WKN 586353 ISIN DE0005863534

virtuelle HV am 28.06.2024

Engagiert sich weiter stark bei Modernisierung und Neubau

Tagesordnung

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses der GAG Immobilien AG und des gebilligten Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2023, des zusammengefassten Lageberichts der GAG Immobilien AG und des Konzerns sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023
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 2023
4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023
5. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024
(Vorschlag: Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Düsseldorf)

HV-Bericht GAG Immobilien AG

Am 28. Juni 2024 fand die ordentliche Hauptversammlung der GAG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2023 statt. Wie in den Vorjahren hielt das Unternehmen das Aktionärstreffen in rein virtueller Form ab. 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 sowie die anwesenden Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder. Er wies auch auf die Ergänzung der Tagesordnung hin. Im Rahmen der vorgeschlagenen Aufsichtsratswahl stellte sich Pascal Pütz den Aktionären als Kandidat vor. Mike Homann berichtete auch darüber, dass Vorständin Kathrin Möller ihren Vorstandsvertrag nicht verlängern wird, weshalb sich der Aufsichtsrat mit der Suche einer Nachfolgerin oder eines Nachfolgers beschäftigt. Nach Abhandlung der Formalien und Modalitäten übergab der AR-Vorsitzende das Wort an den Vorstand.

Bericht des Vorstands

Laut GAG-Vorständin Kathrin Möller fällt der Rückblick auf 2023 angesichts der guten Zahlen erfreulich aus. Der Erfolg des vergangenen Jahres ist angesichts des Umfelds keine Selbstverständlichkeit, fuhr GAG-Vorständin Anne Keilholz fort. Hohe Kosten und hohe Zinsen haben den Motor der Bautätigkeit nahezu ausgebremst. Um wirtschaftlich zu bauen, müssten derzeit Kaltmieten von rund 20 Euro je Quadratmeter (qm) aufgerufen werden.

Auch hinsichtlich Stabilität und Verlässlichkeit ließen die Maßnahmen der Politik zu wünschen übrig. So wurden im vergangenen Jahr lediglich 295.000 Wohnungen fertiggestellt. Dabei hatte die Ampelkoalition die Zielmarke von 400.000 Wohnungen ausgegeben. In Köln kam es dagegen mit 3.533 Wohnungen zu einem deutlichen Anstieg. Die meisten Bauvorhaben waren jedoch bereits vor dem Angriff Russlands auf die Ukraine finanziert, so Anne Keilholz.

Im vergangenen Jahr wurden zahlreiche Projekte durchgeführt, die auf die Nachhaltigkeitsziele einzahlen. Hierbei erwähnte Kathrin Möller den Ausbau der Photovoltaikanlagen. Zudem wurden die Vorbereitungen getroffen, um ein gesamtes Bestandsquartier mit Photovoltaik nachzurüsten. Auch Wärme werde bereits klimaneutral produziert. Dabei setze die GAG Immobilien AG auch auf die Wärmepumpe. Wenn möglich, soll Fernwärme eingesetzt werden. Bis 2035 soll dann die Klimaneutralität erreicht werden. Darüber hinaus werden Lastenräder zum Ausleihen angeboten.

Seit 2016 wird die Kannebäckersiedlung energetisch modernisiert, berichtete Kathrin Möller. In diesem Jahr werden die umfangreichen Maßnahmen abgeschlossen. Neben einer Tagespflege gibt es dort nun auch eine Kindertagesstätte. Die Maßnahmen können die Aktionäre auch beim Aktionärsrundgang am 1. Oktober 2024 besichtigen. Einen wichtigen Punkt stellte im vergangenen Jahr auch die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft dar. Dabei geht es um die Optimierung der kundenbezogenen Prozesse, die weitere Digitalisierung und die Reorganisation der dezentralen Standorte, berichtet Anne Keilholz.

Die Sollmieten stiegen im vergangenen Jahr um 5,9 Prozent auf 290,7 Mio. Euro. Damit wurde die ursprüngliche Planung sogar um 2,4 Mio. Euro übertroffen. Die Gesellschaft hat die Mietenberechnung angepasst und richtet sie nicht mehr am Mittelwert des Kölner Mietspiegels, sondern am Oberwert für mittlere Wohnlagen aus. Dies hatte zu einem Plus von 6,1 Mio. Euro geführt. In diesem Jahr rechnet die Gesellschaft mit einem weiteren Anstieg auf 298,4 Mio. Euro.

Dabei ist das Wohnen laut Anne Keilholz bei der GAG mit einer Durchschnittsmiete von 7,63 Euro je Qm weiter erschwinglich. Bei den geförderten Wohnungen liegt der Mietpreis bei 6,18 Euro, bei den frei finanzierten Wohnungen bei 8,47 Euro. Insgesamt ist die Durchschnittsmiete um rund 5 Prozent angestiegen. Im laufenden Jahr rechnete sie mit einem weiteren Anstieg auf 7,74 Euro je qm. Der KSK Immobilien-Marktbericht weist eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von 14,32 Euro aus.

Großen Wert legt die Gesellschaft auch auf die Instandhaltung der Wohnungen, teilte Kathrin Möller mit. Im vergangenen Jahr flossen 71,6 Mio. Euro in die Instandhaltung, was aber unter der Planung von 75,3 Mio. Euro lag. Für das Geschäftsjahr 2024 ist ein Betrag von 74,1 Mio. Euro eingeplant. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 669 Wohnungen fertiggestellt. Davon wurden 489 Wohnungen neu errichtet. Bei 180 Wohnungen wurde die Modernisierung erfolgreich abgeschlossen. Allerdings wurde das geplante Ziel nicht erreicht. Vor allem in der Großmodernisierung kam es aufgrund von Terminverschiebungen zu weniger

Fertigstellungen als geplant. Im laufenden Jahr sollen mehr als 1.000 Fertigstellungen realisiert werden. In den Jahren 2021 bis 2023 wurden insgesamt 2.383 Wohnungen fertiggestellt.

Insgesamt erhöhte sich die Anzahl der Wohnungen der GAG auf 45.798 Einheiten. Dies bedeutet einen Zuwachs von 441 Einheiten im abgelaufenen Jahr. Im laufenden Jahr ist ein weiterer Zuwachs von 238 Wohnungen geplant. Zum Jahresende 2023 befanden sich 2.336 Einheiten im Bau. Davon entfielen 1.547 auf Modernisierungen und 789 auf Neubau.

Dadurch beliefen sich die Investitionen in Sachanlagen im abgelaufenen Geschäftsjahr auf mehr als 215 Mio. Euro, berichtet Anne Keilholz weiter. Dies bedeutet einen Anstieg um rund 18 Mio. Euro. Allerdings lagen die Investitionen deutlich unter der ursprünglichen Planung von fast 272 Mio. Euro. 2024 sollen sich die Investitionen deutlich auf 262 Mio. Euro erhöhen. Insgesamt summierten sich die bestandsverbessernden Maßnahmen 2023 auf fast 287 Mio. Euro.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gingen die Zinsen deutlich nach oben. Die langfristigen Zinssicherungsmaßnahmen haben die Risiken jedoch weitgehend minimiert. Deshalb war man im vergangenen Jahr bei der Aufnahme neuer Darlehen zurückhaltend, informierte Anne Keilholz. Die neuen Kapitalmarktdarlehen über 51 Mio. Euro weisen einen durchschnittlichen Zinssatz von 3,75 Prozent bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 30 Jahren auf. Hinzu kamen noch KfW-Darlehen mit einem Zinssatz von 1,56 Prozent. Der Gesamtwert aller langfristigen Verbindlichkeiten von 2,3 Mrd. Euro weist eine durchschnittliche Verzinsung von 1,42 Prozent auf.

Der Zinsaufwand erhöhte sich lediglich geringfügig um 0,1 Mio. Euro und lag damit 2,9 Mio. Euro unter der Planung. Für 2024 erwartete Frau Keilholz steigende Zinsaufwendungen.

Zum Jahresende waren 631 Mitarbeiter bei der GAG beschäftigt. Daraus resultierte ein Personalaufwand inklusive Pensionen von 52,9 Mio. Euro. In diesem Jahr ist jedoch ein Anstieg auf etwa 58 Mio. Euro zu erwarten.

Das EBITDA erhöhte sich leicht auf 163,5 Mio. Euro. Nach höheren Abschreibungen von 84 Mio. Euro verblieb ein EBIT von 79,5 Mio. Euro. Nach Zinsen und Steuern ergab sich ein Konzernergebnis von 37,5 Mio. Euro. Dies bedeutet eine Steigerung um fast 60 Prozent. Damit wurde auch die Planung übertroffen. Vor allem das Nebenergebnis fiel deutlich besser aus. Aber auch das Finanzergebnis lag besser als erwartet. Belastungen resultierten aus dem unerwartet schleppenden Abverkauf des Streubesitzes, was zu Mindereinnahmen von 11,1 Mio. Euro führte.

Der Jahresüberschuss im Einzelabschluss der GAG Immobilien AG belief sich auf 32,8 Mio. Euro. Daraus wird wieder eine Dividende von 0,50 Euro vorgeschlagen. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 24,5 Prozent. Zur Stärkung des Eigenkapitals wurden 9,5 Mio. Euro in die Rücklagen eingestellt. Insgesamt wurden die Grundlagen für eine weiterhin erfolgreiche Zukunft der Gesellschaft geschaffen, betonte Anne Keilholz zum Ende ihrer Ausführungen.

Allgemeine Diskussion

Dr. Sven Hafkesbrink von der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) bedauerte, dass Kathrin Möller das Unternehmen verlassen wird. Ihn interessierte die Anzahl der Teilnehmer an der Hauptversammlung, die Mike Homann auf 25 bezifferte. Er hinterfragte auch die Einflussnahme der Stadt Köln auf die Aktivitäten des Vorstands. Nach Aussage von Kathrin Möller hat es zu keinem Zeitpunkt eine Einflussnahme gegeben.

Zur Nachfrage zur bewirtschafteten Fläche erklärte Kathrin Möller, im vergangenen Jahr kamen 36.000 qm aus acht Bauvorhaben hinzu. Durch Abriss fielen 3.000 qm weg. Durch Verkauf verringerte sich die Fläche lediglich um gut 300 qm. Für das laufende Jahr sind zusätzliche Flächen von 34.000 qm durch Neubau geplant. Demgegenüber sind Abrisse im Umfang von 9.000 qm geplant.

Dr. Sven Hafkesbrink erkundigte sich ferner nach der weiteren Entwicklung im Bereich Gewerbeimmobilien. Die Gewerbeimmobilien werden vielfältig genutzt, berichtete Kathrin Möller. Dadurch wird das Risiko von Leerständen minimiert. Derzeit gibt es auch keine Tendenzen, die einen steigenden Leerstand befürchten lassen.

Thomas Hechtfisher von der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) bedauerte, dass die Hauptversammlung wieder im virtuellen Format stattfindet. Wie Mike Homann erklärte, hat sich das For-

mat der virtuellen Hauptversammlung bewährt. Zudem bietet dies Vorteile beim Thema Nachhaltigkeit, und Aktionäre können ohne weite Anreise flexibel an der Versammlung teilnehmen.

Angesprochen auf einen möglichen Beherrschungsvertrag meinte Kathrin Möller, dem Vorstand liegen hierzu keine Kenntnisse vor. Auch im Hinblick auf einen Squeeze-out hatte der Vorstand keine Kenntnisse. Eine weitere Frage von Thomas Hechtfisher betraf den Verkauf von Wohnungen innerhalb des Projektes ‚Mieter werden Eigentümer‘. Kathrin Möller führte aus, dass 2023 die letzten Wohnungen dieses Programms abverkauft wurden. Sie betonte, dass eine Neuauflage des Programms nicht geplant ist.

Überraschend war für Thomas Hechtfisher die Ergänzung der Tagesordnung mit dem Verlangen auf Abberufung von Michael Frenzel aus dem Aufsichtsrat. Anne Keilholz erklärte, man solle sich an die Mehrheitsaktionärin wenden. Auf Nachfrage zu Rückstellung für Steuern führte Anne Keilholz aus, dass 2022 eine Rückstellung für eine Gewerbesteuernachzahlung für die Jahre 2016 bis 2021 in Höhe von 16 Mio. Euro gebildet wurde. Zudem lag der Gewerbesteueraufwand für 2022 über dem Wert der geleisteten Vorauszahlungen. Die beanstandeten Sachverhalte würden aufgrund einer Entschärfung der gesetzlichen Regelungen zukünftig nicht mehr zu solchen Zahlungen führen.

Hinterfragt wurden auch die ausgewiesenen Abnahmeverpflichtungen aus Energiebeschaffungsverträgen von 66 Mio. Euro. Gas und Strom werden für den Konzern bereits im Voraus gekauft, woraus sich 2022 für das Jahr 2023 eine Verpflichtung von 66 Mio. Euro ergeben hat, erklärte Anne Keilholz.

Axel Augustin konnte nicht nachvollziehen, welche Kompetenz Pascal Pütz in den Aufsichtsrat einbringen kann, wenn er nicht einmal seine Ausbildung abgeschlossen hat. Laut Mike Homann ist Pascal Pütz seit 2020 Mitglied des Rates der Stadt Köln. Er ist unter anderem wohnungs- und liegenschaftspolitischer Sprecher seiner Fraktion

Axel Augustin sah den Aktienkurs der GAG Immobilien AG als „desolat“ an. Die GAG hat sich vor acht Jahren von der Börse zurückgezogen, teilte Anne Keilholz mit. Die Aktie wird nur noch im Freiverkehr gehandelt. Auf den Börsenkurs hat die Gesellschaft keinen Einfluss. Ein weiteres Thema waren Mieter-Aktien. Die Kosten eines hierbei geschlossenen Vergleichs bezifferte Anne Keilholz auf gut 16 Tsd. Euro. Sonst sind keine weiteren Prozesse anhängig. Derzeit bestehen noch 155 Mietverhältnisse, bei denen die Kautions mit Aktien hinterlegt ist.

Mehrere Aktionäre erkundigten sich nach der Verwendung der eigenen Aktien. Über die Verwendung der eigenen Aktien haben Vorstand und Aufsichtsrat keine konkreten Pläne, so Anne Keilholz. Interesse bestand auch an der weiteren Entwicklung der GPE beim Projekt Chorweiler. In diesem Jahr rechnet Anne Keilholz mit einem Verlust von 4,3 Mio. Euro. Dieser soll in den kommenden Jahren auf 7,0 und 7,9 Mio. Euro ansteigen, da die Zuschüsse der Stadt Köln weitestgehend ausgeschöpft sind.

Udo Rüter sprach den deutlichen Anstieg der Beratungskosten von 3,6 auf 5,2 Mio. Euro an. Den Anstieg der Kosten führte Kathrin Möller vor allem auf die Neuausrichtung des Bereichs Immobilienbewirtschaftung zurück. Hierbei mussten zahlreiche Prozesse und Abläufe untersucht und neu strukturiert werden. Höhere Aufwendungen resultieren auch aus dem Aufbau einer Mieter-App.

Erklärungsbedarf meldete Udo Rüter bei der Sonderabschreibung über 4,2 Mio. Euro an. Der Großteil von mehr als 3 Mio. Euro entfiel auf eine Flüchtlingsunterkunft, so Anne Keilholz. Hierbei kam es zu einer Reduzierung der Nutzungsdauer bei der Abschreibung von 50 auf 9 Jahre, woraus die außerplanmäßige Abschreibung resultierte. Ferner wollte Udo Rüter den Erwerbspreis von Grundstücken von der Stadt Köln wissen. Wie die Verwaltung erklärte, erfolgten im vergangenen Jahr keine Grundstückskäufe von der Stadt Köln.

Nils Ole Glück bat um Angabe der 2023 durchgeführten Mieterhöhungen. Wie Kathrin Möller berichtete, gab es im vergangenen Jahr gut 30.000 Mieterhöhungen. Johannes Schwarz stellte die Frage, wie hoch der Anteil der Förderung an den energetischen Sanierungskosten in Chorweiler ist. Die Sanierungskosten beliefen sich auf 237 Mio. Euro. Das beantragte Fördervolumen beträgt 138 Mio. Euro. Eine genaue Zuordnung zur energetischen Sanierung ist jedoch nicht möglich.

Angesprochen wurden von Nils Ole Glück noch die Kriterien, nach denen Immobilien verkauft werden. Als Kriterien nannte Anne Keilholz die Klassifizierung als Streubesitz, die Größe des Objekts, die Art der Heizung, die Höhe der Emissionen und ein unverhältnismäßig hoher potenzieller Modernisierungsaufwand. Befragt nach der Anzahl der angestregten Räumungsklagen im vergangenen Jahr nannte die Verwaltung eine Anzahl von 234 Klagen. Diese wurden nur wegen Mietrückständen eingereicht. In rund 180 Fällen wurde erfolgreich ein Räumungstitel erwirkt. Die restlichen Fälle wurden durch Zahlung erledigt.

Abstimmungen

Nach dem Ende der Aussprache leitete Mike Homann zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 16.441.643 Euro, eingeteilt in 7. Vorzugsaktien und 9.360.000 Stammaktien, waren 15.763.621 Euro entsprechend 95,92 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle mit mehr als 98 Prozent Zustimmungsquote im Sinne der Verwaltung oder des Großaktionärs 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 Abberufung von Michael Frenzel (TOP 6) sowie die Wahl von Pascal Pütz in den Aufsichtsrat (TOP 7). Gegen 15:30 Uhr hat Mike Homann die Hauptversammlung beendet.

Fazit und eigene Meinung

Im Unterschied zu vielen Immobilienunternehmen konnte die GAG Immobilien AG erfreuliche Zahlen für das vergangene Geschäftsjahr vermelden. Bei einer weiteren Steigerung der Sollmieten konnte das EBITDA auf Vorjahresniveau gehalten werden. Angesichts höherer Abschreibungen blieb das EBIT jedoch hinter dem Vorjahreswert zurück. Durch den Wegfall der Sonderbelastung im Jahr 2022 verbesserte sich das ausgewiesene Konzernergebnis deutlich. Die Dividendenausschüttung verblieb jedoch unverändert bei 0,50 Euro.

Die Gesellschaft investiert weiter in Sanierung und Modernisierung der Wohnungen. Hierbei nimmt die energetische Sanierung eine wichtige Rolle ein. Trotz der deutlichen Kostensteigerungen engagiert sich das Unternehmen weiterhin im Neubau. Dabei soll die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im laufenden Jahr sogar deutlich ansteigen. Auch sonst wird das Investitionsvolumen auf einem hohen Niveau bleiben.

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 und auch in den vergangenen zwölf Monaten an Boden einbüßte. 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 Hauptaktionärin 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
Fax: +49 (0)2 21 / 2011-222

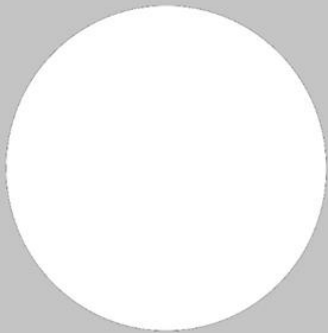
Internet: www.gag-koeln.de
E-Mail: info@gag-koeln.de

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