

Rede der SdK zur HV der GAG AG am 1.7.2016 in Köln

1. Begrüßung

Guten Tag, Herr Ott, Frau Möller, Herr Eichner, meine Damen und Herren im Aufsichtsrat. Mein Name ist Joachim Kregel, ich bin Sprecher der SdK, einen von den zwei großen Verbänden, die auf möglichst jede HV einer deutschen AG gehen, dieses Jahr werden es wieder an die 600 Veranstaltungen sein. Ich spreche für die SdK, alle Institutionen, Banken Aktionärinnen und Aktionäre, die der SdK ihr Vertrauen ausgesprochen haben.

2. Aktie und Wertentwicklung

Immobilienaktien haben Hochkonjunktur, Zinsen unter 1% sind zur Zeit kein Problem, die Wohnungsknappheit lässt die Mieten steigen, selbst Neubau lohnt sich für Investoren wieder. In schwierigen Börsenzeiten sind Immobilienaktien ein Hort der Ruhe vor starken Schwankungen, ein Quell schöner Dividenden, da der Cashflow meist sehr stark ist, und verbunden mit Wertsteigerungen, die kaum eine andere Aktienkategorie toppen kann, alles o.k. auch bei unserer GAG.

Schaun wir uns das einmal im Einzelnen an:

Wertentwicklung, nein, das passt irgendwie nicht, es geht abwärts von schönen 74,40 € in 2014 auf 55 € heute, Wertsteigerung nein, Wertverringerung ist das Thema, -330 Mio. € in 2 Jahren, das können die meisten Immobilienunternehmen besser, Herr Eichner, Herr Ott, das war und ist nichts.

Dividende, 40-60 % vom FFO, wären 2 € -3 €, was sollen wir bekommen, 0,50 €, ein paar Krümel, das ist schon wieder fast nichts. Immobilienunternehmen im Wohnungsbau schütten jedoch meist mehr aus, um die 70 %, das wären dann 3,50 €. Ich sehe schon, Herr Ott, soviel Liebe für den politischen Gegner geht gar nicht, auch der Stadt Köln das Stadtsäckel mit Dividende füllen, immerhin wären das 50 Mio. € mehr als vorgesehen, ich sehe schon Begehrlichkeiten wachsen. Man kann auch einmal den Rhein abwärts schauen, da gibt es eine Stadt mit einer Sparkasse, die wollte auch alles für sich behalten, sie wissen schon, wie es ausging..

Also Teilhabe akzeptiere ich als Ziel eines kommunalen Unternehmen, das gilt aber nicht nur für bezahlbaren Wohnraum, für den sie Verantwortung übernehmen, Herr Eichner, sie bauen nach Kräften neue Wohnungen, darum geht es aber im Moment nicht, es geht um Teilhabe der Eigentümer am geschäftlichen Erfolg ihres Unternehmen, und das können wir als Aktionäre der GAG auch nach Ihrer Rede heute weiter nicht erkennen.

Also ziehen wir einen Zwischenfazit, keine Wertsteigerung, magere Dividende, Herr Eichner, das ist erst einmal zu wenig.

Machen wir jetzt einmal einen kleine Sprung in die heutige Tagesordnung, zum letzten Punkt, Top 6, Rückkaufprogramm.

Wo wir als Aktionäre unser Geld in Sachanlagen stecken, um ein bisschen mehr als 0% Rendite zu erwirtschaften, ja erwirtschaften, denn wir tragen ja das Kursrisiko, also ein bisschen mehr als nichts, da wollen sie uns mit Geld abfinden. Geld, das keine Junge mehr bekommt, 0 % oder 0,1 % Zinsen, das wollen wir nicht, das können sie bleiben lassen.

Umgekehrt wird ein Schuh draus, übernehmen sie Wohnungen mit einem guten Renditefenster, führen sie eine a.o. HV durch, präsentieren sie das Konzept und sie erhalten von uns Geld für Wohnungen. Ach ja, die Stadt Köln würde nicht mitziehen können, die Oper, inzwischen 2 Mal so teuer wie die Dresdner Frauenkirche, und genauso ein Symbol deutscher Baukunst, dass nach dem Kölner Dom zukünftig die Touristen das zweite Ziel Kölner Oper anfahren werden, also die Stadt Köln könnte, weil klamm, nicht mit ziehen, recht so, dann lass uns ihren Anteil verwässern, Herr Eichner, sie steigern den Unternehmenswert nicht nur mit Neubauten, das geht langsam, sondern auch durch rentable Aufkäufe, und wir sind alle zufrieden.

Wie, das geht nicht, ach so, sie brauchen unser Geld nicht, es wird Ihnen „nachgeworfen“, nun gut, ihre Entscheidung.

Aber 25 -50€ für die GAG-Aktie anzubieten, sich selbst schlecht zu reden, das geht, mit Verlaub Herr Ott, Herr Eichner, das geht gar nicht, mit einem NAV von 150 € plus ist die GAG-Aktie krass unterbewertet. Und wir Minderheitsaktionäre wollen Partner der Stadt Köln sein und keine Bittsteller, also bitte, ziehen sie den TOP 6 einfach zurück.

Frage 1: Ist nach dem weiteren Delisting in den Freiverkehr ein Squeeze-out geplant? Wieso führt die GAG ein weiteres Delisting durch, welche Kosten werden gespart?

Ich muss sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, einmal ein bisschen aufklären, was der Hintergrund dieser neuschwäbischen Begriffe Delisting und Squeeze-out ist.

Das Bundesverfassungsgericht soll eigentlich das Grundgesetz schützen, Artikel 8 : Das Eigentum wird garantiert, o.k., es soll auch dem Gemeinwohl dienen, dazu kommen wir später. Hier geht es um die Frosta-Entscheidung in Abkehr der Macottron-Rechtsprechung. Da haben die Richter in Karlsruhe tatsächlich bei Frosta entschieden, eine Börsennotierung einer Aktie wäre für den Schutz des Eigentums an einem AG-Unternehmen unwichtig, der Anteil am Unternehmen würde sich bei einem Delisting nicht verändern, wie weltfremd kann man nur sein. Gottseidank hat der Gesetzgeber in Berlin die Jurikative in die Schranken verwiesen, viele Initiativen der DSW und der SDK waren vorausgegangen, seit November 2015 muss ein Unternehmen den Minderheitsaktionären ein Abfindungsangebot machen, wenn es die Aktie delisten möchte, ein kleiner Schutz ja, Problem ist der Börsenkurs der letzten 6 Monate, der dafür zugrunde gelegt werden kann, also kein Unternehmenswertgutachten. Aber dann kann man sich trotzdem zur Wehr setzen, es nämlich überprüfen lassen, dieses Angebot

Bei einem Delisting soll es auch eine Möglichkeit geben, dass Aktionäre sich gegen den angebotenen Abfindungsbetrag zur Wehr setzen, es läuft dann jedoch nach dem Kapitalmusterverfahrensgesetz ab und nicht mehr nach den SpruchverfahrensG. Da das Gesetz zum Delisting mit Abfindung noch kein Jahr alt ist, gibt es hier noch keine Erfahrungen zu den Angeboten der Kapitalseite.

Soweit, Entschuldigung, Herr Eichner, dass ich etwas abgewichen bin, aber das Thema Delisting treibt uns schon sehr rum nach der fatalen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Frosta-Fall, dass unser Eigentum an der Aktie, die wir noch nicht einmal sehen oder anfassen können, bei einem Delisting erhalten bleibt.

Frage 2: Zu welchem Preis sollen die Minderheitsaktionäre am wahren Wert ihrer Aktie von knapp 150 € beteiligt werden? Findet die GAG diese Vorgehensweise für Minderheitsaktionäre, die dem Unternehmen jahrelang die treu gehalten haben, fair? Wieso wird ein Rückkaufprogramm initiiert dass die Minderheitsaktionäre mit 25 € um 125 € je Aktie enteignen soll, d.h. Rückkauf zu 1/6 des fairen Preises?

3. Strategie

Neubau ist gut, Erwerb von Wohnungen auch, solange eine Rendite erzielt werden kann. Denn unsere GAG ist zwar ein kommunales Unternehmen, aber auch ein börsennotiertes. Also Chorweiler, zweites Hauptthema der heutigen HV, wieso Chorweiler, wieso jetzt, Herr Eichner. Investoren gingen daran pleite, was können wir besser, übernehmen wir nicht Aufgaben der Stadt Köln, die aus dem Haushalt zu finanzieren wären, was ist so reizvoll an Chorweiler, das wir dort unbedingt zuschlagen mussten.

Frage 3: Wieviel eigene Mio. € wird die GAG in die Sanierung von Chorweiler hineinstecken? Welche Rendite wird angestrebt, da die Mieten ja kaum angehoben werden können? Wieso rentiert sich das Invest für GAG, wenn es seit 2005 keinen ernstzunehmenden Käufer für die insolvente Gesellschaft gegeben hat?

Neubau ist sinnvoll, insbesondere, wenn die Neubaukosten sich in höheren Mieten rentieren, wir sind bei der GAG kein Sozialverein auf Gegenseitigkeit, sondern ein börsennotiertes Unternehmen, ach, das sagte ich bereits, aber ich glaube, dass kann man heute nicht häufig genug sagen.

Frage 4: Welche Renditen werden durch die hohe Anzahl an neuen Wohnungen erzielt? Wird die ohnehin niedrige Eigenkapitalrentabilität von knapp 6% nicht weiter belastet werden?

4. Umsatz, Kosten, Ergebnis, Cashflow

Verluste sind nicht gut, Verluste fordern Handlungsbedarf heraus, Entscheidungen müssen getroffen werden.

Frage 5: Was verbirgt sich hinter den Verlustübernahmen MGAG und GPE in Höhe von mehr als 4 Mio. €?

Die sonstigen Ergebnisse sind in 2015 stark zurückgegangen. Auch nicht gut, zurückgegangen, besser wäre das Wort „gestiegen“ gewesen.

Frage 6: Was war der Sondereffekt in 2014, aufgrund dessen 9 Mio. € an Rückstellungen aufgelöst werden konnten?

Ich komme nun zu einem ganz heißen Thema, unsere Oberbürgermeisterin hat gestern einmal versucht, die Wahrheit zu sagen, dass nicht alle städtischen Mitarbeiter motiviert wären, dann hat sie ein bisschen polemisiert, und hat statt Gehalt das Wort Schmerzensgeld in den Mund genommen, nun gut, ich glaube, Sie hat aber im Grunde Recht.

Vielleicht für Sie interessant, nach dem Krieg, also kurz bevor ich 1953 geboren wurde, hatten die Aliierten versucht, das deutsche Beamtenrecht mit den Worten Leistung und verantwortliches Handeln zu verändern, sie hatten jedoch keinen Erfolg. Auch heute kann ein Beamter bei unterdurchschnittlicher Leistung darauf drängen, dass sein Dienstherr ihn ausbildungskonform auf ein Dienstposten versetzt, der seinem Vermögen entspricht. Nicht der Mitarbeiter hat ein Problem, sondern der Vorgesetzte. Ich glaube, dass hat wohl Frau Rekers irgendwie gemeint. Herr Ott, Sie entschuldigen bitte, das ich diesen Namen gerade gesagt habe. Und, was ich eben inhaltlich geast habe, trifft bestimmt auf die Mitarbeiter der GAG nicht zu. Aber Herr Eichner, wenn ich die GAG mit einer Deutsche Wohnen bei den Personalkosten je verwaltete Wohnung vergleiche, und die Kölner Wohnungen sind im Durchschnitt mehr wert als die Berliner, wo die Deutsche Wohnen mehr als 60% ihrer über 140.000 Wohnungen hat, dann wird mir schon etwas blümerant zu Mute, also

Frage 7: Was unternimmt der Vorstand der GAG gegen die stark steigenden Personalkosten (mehr als 50% oberhalb von Deutsche Wohnen) und die stark steigende Pensionsrückstellungen? Wieviel Personen sind mit dem Neubau beschäftigt?

Frage 8: Wieviel Sozialarbeiter und ähnliche Personen beschäftigt die GAG, die nicht direkt etwas mit der Wohnungsbewirtschaftung zu tun haben?

Die Kassenbestände sind auf einem Rekordtief per 31.12.2015 gefallen.

Frage 9: Was unternimmt der Vorstand, um mögliche Liquiditätsengpässe unterjährig zu vermeiden?

5. Abstimmungen

Kommen nun zu unseren Vorschlägen zur Tagesordnung, bei 2 und 6, also Dividende und Aktienrückkauf- bzw. Minderheitsaktionäre-Austrocknungsprogramm können und werden wir nicht zustimmen. Bei den restlichen Punkten stimmen wir mit JA.

6. Schlusswort

Ich bedanke mich ausdrücklich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GAG für die gute Leistung in 2015, bitte den Vorstand, das genauso formuliert auch weiterzugeben, wünsche dem Management und dem Aufsichtsrat viel Fortune und eine ruhige Hand bei allen zu treffenden Entscheidungen und freue mich auf die Antworten zu meinen Fragen.

Anlage

Abstimmungsvorschläge zur HV der GAG Immobilien AG am 1.7.2016

TOP 2

Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

Ablehnung

Begründung:

Der Dividendenvorschlag entspricht nicht den SdK-Vorstellungen, 40-60% des erwirtschafteten Jahresgewinns auszuschütten, hiernach wären mindestens 0,85 € statt 0,50 € wie vorgeschlagen möglich gewesen. Nimmt man den FFO (Funds from Operations) anderer börsennotierter Gesellschaften als Basis für die Dividende, müssten sich die 0,85 auf 1,70 € verdoppeln.

TOP 3

Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2015

Zustimmung

Begründung:

Es wurde ein positives Ergebnis erzielt, die Dividende wurde verdient. Der FFO ist weiterhin hoch, doppelt so hoch wie das Jahresergebnis. Chancen des aktuellen Marktumfelds werden genutzt.

TOP 4

Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015

Zustimmung

Begründung:

Die Lage des Unternehmens ist gut, große Risiken sind nicht erkennbar. Nach langen Diskussionen wurde für den Problemstadtteil Chorweiler eine Lösung angedacht, die für die GAG, die Stadt Köln und die Mieter vor Ort eine positive Perspektive ermöglichen sollte. Der Vorwurf, die Sanierung Chorweiler auf Kosten der GAG zu betreiben, scheint betriebswirtschaftlich unbegründet.

TOP 5

Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016

Zustimmung

Begründung:

Die seit einem Jahr agierende Abschlussprüfergesellschaft Domus ist auf Immobilienunternehmen im HGB-Umfeld spezialisiert. Die sonstigen Leistungen liegen mit 47T€ bei 18% der Abschlussprüferkosten und sollen in 2016 weiter reduziert werden, da das Sonderthema Chorweiler entfällt.

TOP 6

Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien, einschließlich der Ermächtigung zur Einziehung erworbener Aktien und Kapitalherabsetzung, mit Ausschluss des Andienungsrechts und Sonderbeschlüsse

Ablehnung**Begründung:**

- a. Die Gesellschaft benötigt ihre Mittel für den Wohnungsbau.
- b. Durch diese Maßnahme würde der geringe Freefloat weiter reduziert.
- c. Ein Preis zwischen 25 und 50 € entspricht nicht annähernd dem Wert der Aktie, der NAV(Net Asset Value) liegt schon bei knapp 150 €.

JKJKUGMBHKÖLNSDK201701