

Rede der SdK zur HV der GAG AG am 12.6.19

1. Begrüßung

Guten Morgen, 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 500 Veranstaltungen sein. Ich spreche für die SdK, alle Institutionen, Banken Aktionärinnen und Aktionäre, die der SdK ihr Vertrauen ausgesprochen haben. Ich begrüße auch heute wieder einige SdK-Mitglieder, die es sich nicht haben nehmen lassen, hier auf der HV der GAG persönlich zu erscheinen.

2. Mietsituation in Großstädten

Die **Mietpreisbremse** der früheren CDU-SPD-Koalition hat für die Mieter der Ballungsräume nichts gebracht, nämlich mehr bezahlbaren Wohnraum. Warum funktioniert die Mietpreisbremse in den Ballungsräumen nicht?

Ganz einfach, weil sie nicht in das System der sozialen Marktwirtschaft passt. Marktwirtschaft braucht Anreize zur Gewinnerzielung, aber kein Einfrieren der Preise, sozial wird sie, wenn durch geeignete Rahmenbedingungen auch sozial Schwache eine Chance auf bezahlbaren Wohnraum erhalten. Diesen Wohnraum gibt es zuhauf, nur nicht in Ballungsräumen wie Köln, Düsseldorf, Berlin, Hamburg, München, Stuttgart oder Rhein-Main.

In einer Großstadt nördlich von Düsseldorf, in Duisburg, stehen fast 50.000 Wohnungen leer, Düsseldorf platzt aus den Nähten, aber keiner will nach Duisburg. Dann also Mietpreisbremse und Zwangsbewirtschaftung, d.h. alle Wohnungssuche zwangsweise dorthin, wo Wohnraum ist, nämlich z.B. in Duisburg??

Ist es ökologisch sinnvoll, neue Flächen zu erschließen, der BUND sagt plattmachen von Natur, dafür Leerstände im Umland hinzunehmen, und die Städte noch weiter mit Verkauf voll stopfen. Sie sehen, so funktioniert das nicht, Mietpreisbremse hält Investoren vom Bau neuer Wohnungen ab.

Zweiter Versuch, warum sind die Mieten so gestiegen, weil die Baukosten gestiegen sind, teilweise ja, aber nicht überwiegend, nicht einmal 50% des Anstiegs ist darauf zurückzuführen. Nein, der Preisanstieg kommt aus der **Grundstückspreisexplosion**, aber nur dort, wo jeder hin will, nicht in die Randbereiche, später vielleicht Speckgürtel, heute Leerstände.

Und kann die Kommune dagegen etwas tun. Aber klar, Herr Ott, kann sie, sie kann Grundstücke in Erbpacht weggeben, verzichtet auf den Grundstückskaufpreis, kassiert die viel niedrigere Erbpachtzinsen. Haben die Kommunen und die Länder das vor der Privatisierung an Vonovia, Deutsche Wohnen, LEG getan, sie wollten nicht sparen, sondern haben ihren Grund und Boden verkauft, um Schulden wegen mangelnder Haushaltsdisziplin nichts in Uferlose wachsen zu lassen, z.B. in Berlin mit der GSW als damals rot-rote Regierung, jetzt bei der Deutschen Wohnen.

Also, wer ist der wirkliche Preistreiber, richtig Kommunen und Länder, die Wohnraum mit Grund + Boden verkauft haben, statt **ihn in Erbpacht** wegzugeben.

Was ist also die Lösung, entweder Erbpacht für städtische Grundstücke oder Weggabe der Grundstücke mit Sozialauflagen, z.B. 25-33% aller Neubauwohnungen mit Mietpreisbindung, subventionierten Mieten durch die freien Mieten, das ist sozial und marktwirtschaftlich, jeder behält die freie Wahl, keiner wird gezwungen, Sachlichkeit, ein bißchen Überlegung statt Täter-Opfer-Rollen zu verteilen und mit dem Finger, ja Herr Ott, gilt auch für Sie, mit einem auf den anderen zu zeigen, 4 zeigen auf einen selbst zurück.

Zurück zur GAG AG, hier wird vieles richtig gemacht, im Vorstand und im Unternehmen, im Aufsichtsrat ausdrücklich nicht, Herr Ott, Verführung zur Untreue kann strafbar sein, Sie sollten aufpassen mit Äußerungen, die den Vorstand nötigen, keine Marktmieten zu verlangen und dubiose Zuteilungen von Wohnungen vor zu nehmen, Sie sind kein Jurist, sondern Lehrer, sollten hier Vorbild sein und Ihre Rolle richtig verstehen, sie kontrollieren und beraten die GAG AG und fallen ihr nicht von hinten in den Rücken, in dem Sie eine ganze Branche als Mietpreiswucherer bezichtigen. Das können Sie im Landtag machen, nicht aber als ARV unserer Gesellschaft.

§266 STGB lautet, verkürzt wiedergegeben: Wer die ihm durch Gesetz und Rechtsgeschäft eingeräumte Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen oder einen anderen zu verpflichten, mißbraucht,...wird mit Freiheitsstrafe mit bis zu 5 Jahren oder mit Geldstrafe bestraft!

Komme zu **Chorweiler**, das Geschäft, das ja erst nach Auswechseln einzelner widerstrebender AR-Mitglieder der GAG AG zustande kam, und jetzt von einem gerichtlich bestellten Sonderprüfer untersucht wird.

3. Chorweiler

Frage 1: Was verbirgt sich hinter der Förderung mit 110 Mio. €, ein zinsfreies Darlehen mit verminderter Tilgung, erläutern Sie bitte die Konditionen, Herr Eichner?

Frage 2: Wie sollen die Gesamtinvestitionen von fast 200 Mio. € in Chorweiler (47+40+110) durch Mieten wieder hereinkommen, wenn die vergleichsweise niedrige Eigenkapitalrentabilität von 6% auf einen durchschnittlichen Wohnungswert von 65 T€ im Bestand der GAG gerechnet ist, der Wert der Chorweilerwohnungen aber auf 165 T€ steigt bei mit 6,20€ signifikant niedrigerer Miete als im Durchschnitt des Bestandes?

Sie sehen, meine Damen und Herren, mir geht es mit diesen Fragen nur um betriebswirtschaftliche Sinnhaftigkeit, nicht um Polemik, die nichts nutzt.

Kann ja sein, dass Herr Eichner unter der Drohung des §266 soviel Geld kostengünstig bzw. fast kostenlos auftreiben konnte, dass es sich für die GAG doch rechnen könnte, was ich persönlich für sehr unwahrscheinlich halte.

4. Aktie

Die vorgeschlagene Dividende und die bisherige Aktienkursentwicklung spiegelt in keiner Weise den wahren Wert des Unternehmens wieder, auch dafür sind Sie Herr Ott mit verantwortlich, die CDU/SPD-Koalition in Berlin hat das **kapitalistische Schlupfloch**, sich ohne Abfindung und Ausgleichszahlung französisch von der Börse zu verabschieden, sehr schnell wieder geschlossen. Denn damit haben sie uns Kleinaktionäre als Großkapitalist über den Tisch gezogen, damals mit dem später verunglückten Delistingversuch und der verfüigten HGB-Bilanzierung.

Frage 3: Wann wird die Dividende endlich auf ein Mindestmaß Anteil am Ergebnis von 40% = 1,20 € angehoben statt der „aushungernden 0,50€? Wann wird eine Dividendenrendite in Höhe der Wettbewerber von 2,5-5% erreicht statt entwürdigenden 0,18%, gerechnet auf den fairen Wert der Aktie von mindestens 250 €? Wann wird als Zielgröße mindestens 40% vom verbesserten Ergebnis, d.h. mit den Wettbewerbern vergleichbar, in 2022 1,80 €/Aktie ausgeschüttet?

Frage 4: Wann wird IFRS wieder eingeführt, um eine Vergleichbarkeit mit dem Immobiliensektor zu erreichen und dem Aktionär eine True und Fair Value Sicht zu vermitteln? Immerhin ist da Immobilienvermögen um 60% zu niedrig angesetzt, 2,8 statt 6,5 Mrd. €? Hochrechnung IFRS 4,0 = Mrd. aus 2013 mit Steigerung um 52% auf dem Kölner Wohnungsmarkt?

Frage 5: Was hat der Vorstand in 2018 unternommen, um den Kurs der GAG-Aktie auf einen fairen Wert von ca. 250-300 € zu bringen statt jämmerlicher 70 €?

5. Strategie

Eine Frage zur Steuerung des Unternehmens: Immobilien-Unternehmen ohne Fremdkapital kann ich mir nicht vorstellen, insbesondere nicht hier im notorisch klammen Köln.

Frage 6: Warum erfolgt die Konzernsteuerung nicht nach FFO, sondern nach EBITDA, Herr Ott? So werden Zinsen, ca. 10% der Mieten, ausgeklammert, die sind aber Teil der Managementleistung wie auch die guten 1,8% Durchschnittszins!

6. Umsatz, Kosten, Ergebnis, Cashflow

Wenn in einem „normalen“ Unternehmen die Personalkosten stärker als der Umsatz steigen, startet der Vorstand ein Kostensenkungsprogramm oder leitet eine Strategiediskussion ein, um beide Größen wieder miteinander in Einklang zu bringen, bei unserer GAG, bisher Fehlanzeige.

Frage 7: Wieso steigen die Personalkosten überproportional zum Umsatz, +10% statt -3%? Ist die GAG ein Selbstbedienungsladen für Mitarbeiter geworden, nur 700T€ aus Zinssatzsenkung für Pensionen, 3,6 Mio. € plus sind eine Gehaltssteigerung von 8%?

Frage 8: Wieso erreicht eine Deutsche Wohnen mit 600 Mitarbeitern eine Verwaltung von dem 3,5fachen der GAG, nämlich über 165.000 Wohnungen. Sind 400 Mitarbeiter am falschen Platz, nämlich in der GAG statt in der Stadt Köln eingesetzt?

Die Zinsen sind niedrig, die Kreditwürdigkeit der GAG hoch, es spricht im Moment nichts dafür, die Eigenkapitalbasis, wie ich im letzten Jahr vorgeschlagen zu erhöhen, denn wer sollte der GAG Geld geben, um es nachher nicht mehr wieder zu bekommen, keiner würde das

momentan tun. Trotzdem wäre es interessant zu erfahren, ob es für die Stadt Köln vollkommen uninteressant ist, ob mit Ihrem Vermögen adäquat umgegangen wird, dafür, nämlich diese Tatsache zu überprüfen, Herr Ott, für diese Aufgabe sind Sie von der Stadt Köln vor langer Zeit einmal in dieses Amt bestellt worden, vielleicht haben Sie es in dieser langen Zeit vergessen, **Kontrolle des adäquaten Umgangs mit Vermögen der Stadt Köln, wiederhole ich hier noch einmal.**

Frage 9: Welche Maßnahmen wird der Vorstand in 2019 und 2020 ergreifen, um eine Kapitalrendite in Marktnähe von 12% zu erzielen, also einer Verdopplung des Ergebnisses? Warum wurden die Kapitalkosten von 4,6% (PWC: Immobilien WACC vom 27.5.19) nicht verdient, nur 2,67% erreicht?

Frage 10. Welche Anstrengungen unternimmt die GAG, um den 25 % Anstieg der Verwaltungskosten zu bremsen?

Frage zu den Mieten...

Frage 11: Was verbirgt sich hinter den 2,5 Mio. € Mietnachlass im Geschäftsbericht, wird der Betrag von der Stadt Köln eingefordert? Was ist ein Wohnungsabschlag?

7. Sonderprüfung...

Frage 12: Hat der Sonderprüfer seine Arbeit aufgenommen? Erhält er Zugriff auf alle angeforderten Unterlagen? Informiert er den Vorstand regelmäßig über seine Feststellungen?

8. Corporate Governance/ Aufsichtsrat

Frage 13: Herr Ott, was halten Sie von Mieterhöhungen der GAG bei Neu- und Nachvermietungen, wenn die Vergleichsmiete dabei nicht überschritten wird?

Frage 14: Herr Ott, welche Eigenkapitalrentabilität der GAG halten Sie für angemessen?

Frage 15: Herr Ott, sollten die Vorstände trotzdem ihre variable Vergütung erhalten, auch wenn sie ihre mit Ihnen als ARV vereinbarten wirtschaftliche Ziele verfehlen, wenn sie dafür Arbeitslose ins Unternehmen eingestellt und Wohnungen an Menschen vermietet haben, die die Miete nicht bezahlen können?

Frage 16: Herr Ott, kennen Sie den Abschnitt 5.5 des DCGK und welche Konsequenzen sind sie bereit, als Aufsichtsratsvorsitzender mit Interessenkonflikten zu ziehen? Bitte informieren Sie heute die Aktionäre der HV der GAG AG über

- ihren Beitrag für den 6.4.2019 „Demonstration gegen Mietenwahnsinn“
- und über Ihre Initiative gegen die LEG, WZ, RP u.a , Bericht über den 27.5.2019, HV der LEG; „ Die LEG ist vor allem den Aktionärsinteressen verpflichtet..“

Welche Konsequenzen ziehen Sie persönlich aus diesem Affront gegen angebliche Miethaie als Aufsichtsratsvorsitzender der GAG AG?

9. Tagesordnung

9.2. Bilanzgewinn NEIN

Der Dividendenvorschlag von 0,50 €/ Aktie ist bei weitem zu niedrig, er ist mehr als 100% von Dividenden ähnlicher Immobilienunternehmen entfernt.

9.3. AR-Entlastung NEIN

Die vom Aufsichtsrat genehmigte Geschäftspolitik berücksichtigt in keiner Weise die Interessen der Minderheitsaktionäre. Delisting, äußerst niedrige Dividenden und der Verzicht auf IFRS-Rechnungslegung sind geeignet, den wahren Wert der Aktie zulasten der Minderheitsaktionäre künstlich zu verschleiern. Zum Projekt Chorweiler ist vom Gericht nun ab 2/19 ein Sonderprüfer bestellt worden, der u.a. die Wirtschaftlichkeit der Chorweiler-Investition überprüfen wird. Die Äußerungen des Aufsichtsratsvorsitzenden Jochen Ott vom 6.4.19 zum Mieterschutz und auf seiner website zur LEG-Privatisierung desavouieren das Unternehmen und sind als reine SPD-Parteipolitik im höchsten Maße ärgerlich für alle GAG-Eigentümer. Er wird durch seine AR-Mitglieder zu diesen Themen nicht zur Rede gestellt bzw. auf seine Rolle entsprechend 5.5 DCGK "Interessenkonflikte" hingewiesen, dann zurückzutreten. Das Unternehmen erzielt seine positiven Ergebnisse nicht wegen sondern trotz dieses unfähigen und inkompetenten Aufsichtsrats, der überwiegend nicht nach Kompetenz, sondern nach einem nicht zu entschlüsselnden Parteienproporz zusammengesetzt ist. Der SdK behält sich ausdrücklich eine Überprüfung der Arbeit des Aufsichtsrats nach §111, 93 AKTG vor.

9.7. Frau Sabine Pakulat

Es ist aufgrund der Vorlage der Verwaltung der SdK nicht vermittelbar, inwieweit eine Diplom-Designerin die Aufgaben nach §111 AKTG wahrzunehmen in der Lage ist. Die SdK behält sich ausdrücklich vor, nach persönlicher Vorstellung seine Entscheidung zu revidieren.

10. Schlusswort

Ich bedanke mich ausdrücklich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GAG für die gute Leistung in 2017, bitte den Vorstand, das genauso formuliert auch weiterzugeben, wünsche dem Management viel Fortune und eine ruhige Hand bei allen zu treffenden Entscheidungen und freue mich auf die Antworten zu meinen Fragen.

JKJKUGMBHKÖLNSDK20190604

