



Veröffentlicht bei www.gsc-research.de

GERMANIA-EPE AG (ISIN DE0005171607)

Tel.: +49 (0) 208 / 8336 - 8327 **Kontakt Investor Relations:**
Vennstraße 26
D-48599 Gronau-Epe Fax:
Deutschland +49 (0) 208 / 8336 - 7531 **Email:** info@germania-epe.de

Internet:

HV-Bericht GERMANIA-EPE AG

Verkauf der Immobilie in Epe abgesegnet – Suche nach Interessenten zur Nutzung des Mantels läuft

Zu einer virtuellen Hauptversammlung hatte die Germania Epe AG ihre Anteilseigner für den 10. Dezember 2020 eingeladen. Die ursprünglich noch für den 15. Oktober 2020 in das Hotel Ammertmann in Epe einberufene Hauptversammlung im Präsenzformat wurde wegen des sich verschlechternden Covid-19-Umfelds wenige Tage vor der Veranstaltung abgesagt. Für GSC Research berichtet Alexander Langhorst.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats Rolf Hauschild begrüßte die virtuell zugeschalteten Anteilseigner zur ersten virtuellen Hauptversammlung in der Geschichte der Gesellschaft und brachte seine Hoffnung zum Ausdruck, dass man möglichst bald wieder zum klassischen Format bei den Aktionärstreffen zurückkehren kann. Nach Erledigung der üblichen einleitenden Hinweise und Formalien erteilte er dem Alleinvorstand Günter Grulke das Wort.

Bericht des Vorstands

Bei seiner Begrüßung zeigte sich auch der Germania Epe-Chef betrübt, dass man in diesem Jahr die Hauptversammlung letztlich doch in einem virtuellen Format abhalten muss, da dies aus Gründen des Gesundheitsschutzes aller beteiligten Personen unabdingbar ist. Der Vorstand brachte seine Hoffnung zum Ausdruck, möglichst bald wieder zum gewohnten Versammlungsformat zurückkehren zu können. Durch die Verschiebung der Hauptversammlung auf den Termin im Dezember 2020 liegt das zu behandelnde Geschäftsjahr 2018/2019 (bis 30.09.) nunmehr bereits mehr als ein Jahr zurück und ist damit bereits einige Zeit her.

Mit Blick darauf verwies Herr Grulke zur Erläuterung des Zahlenwerks auf den vorliegenden Geschäftsbericht. Nennenswerte Änderungen haben sich 2018/2019 nicht ergeben, im Berichtszeitraum befand sich lediglich noch die Immobilie in Epe in der Vennstraße im Besitz der Gesellschaft. Die weiteren Objekte aus dem früheren Bestand (z.B. Objekt in Oberhausen sowie die Hotelimmobilie in

Bad Doberan) wurden bereits in den Vorjahren veräußert. Entsprechend wenig signifikant sind auch die Abweichungen im Zahlenwerk des Berichtsjahres. Die Bilanzsumme hat sich leicht auf 2,974 (Vorjahr: 2,985) Mio. Euro reduziert. Die erzielten Mieterlöse lagen bei 4,4 (4,6) TEUR. Die Bankguthaben zum Bilanzstichtag betragen 313 (294) TEUR.

Die Eigenkapitalposition in der Bilanz verringerte sich um den ausgewiesenen Bilanzverlust von 319 TEUR auf 1,983 (2,302) Mio. Euro. Die Rückstellungen verringerten sich um 17 TEUR auf 383 TEUR. Diese setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Pensionsverpflichtungen in Größenordnung von 305 (320) TEUR sowie 60 (60) TEUR für Aufsichtsratsvergütungen. Unter dem Strich wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ein Verlust von 319 TEUR ausgewiesen, im Vorjahr konnte bedingt durch erfolgreiche Immobilienverkäufe noch ein Jahresüberschuss von 998 TEUR realisiert werden. Der Bilanzverlust beläuft sich nunmehr auf 1,317 Mio. Euro.

Wesentliche Aktivität im Jahr 2018/2019 war wie bereits in der vergangenen Hauptversammlung ausführlich berichtet das Projekt in der Vennstraße in Epe (*siehe hierzu auch den [HV-Bericht von GSC Research](#)*). Hierzu wurde in Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro ein Projekt zur Bebauung mit Wohngebäuden sowie Altenpflegeplätzen geplant und mit einem Projektentwickler bereits eine Absichtserklärung unterzeichnet. Vorgesehen war, dass dieser die Liegenschaft zum vereinbarten Preis erwirbt, wenn die entsprechenden planungs- und baurechtlichen Genehmigungen erteilt sind. Die Laufzeit der Absichtserklärung war bis zum 30. November 2019 befristet. Zur Überraschung der Verwaltung wurden die angedachten Altenpflegeplätze seitens der Stadt Gronau jedoch dem Stadtteil Gronau und dort dem Objekt „Weiße Dame“ zugeschlagen, so dass eine Umsetzung des in der Vennstraße in Epe angedachten Projekts so nicht mehr möglich war und die entsprechenden Genehmigungen zu dessen Umsetzung nicht mehr zu erlangen waren.

Seitens der Stadt Gronau wurde jedoch Interesse an einem Erwerb des Grundstückes von der Germania Epe AG signalisiert. Daher und angesichts der kurz- und mittelfristig nicht ersichtlichen Alternativen für eine Nutzung der Liegenschaft ist der Vorstand sodann in Verhandlungen mit der Stadt eingetreten. Das Ergebnis dieser Verhandlungen ist der am 29. Juni 2020 abgeschlossene Kaufvertrag, der unter den Tagesordnungspunkten 4 und 5 zur Beschlussfassung durch die Hauptversammlung vorgesehen ist. Demnach wird der überwiegende Teil der vorhandenen Liegenschaft zum Kaufpreis von 2,53 Mio. Euro an die Stadt Gronau veräußert. Eine kleinere Teilfläche verbleibt noch einige Zeit im Besitz der Germania Epe AG, hier hat die Stadt Gronau das vertraglich zugesicherte Recht, diese Fläche zu einem weiteren Kaufpreis von 200 TEUR ebenfalls zu erwerben.

Fragen und Antworten

Nach Beendigung seiner Erläuterungen beantwortete Herr Grulke die im Vorfeld der Hauptversammlung eingereichten Fragen der Anteilseigner. Auf die gestellte Frage nach der gegenwärtigen Aktionärsstruktur antwortete der Vorstand, dass die Germania Epe AG Inhaberaktien besitzt und ihm daher hierzu keine genaueren Erkenntnisse vorliegen. Meldungen nach dem Aktiengesetz liegen nicht vor. Befragt nach den Handelsmöglichkeiten für die Aktie verwies er auf die Valora Effektenhandel AG (www.veh.com), im dortigen Telefonhandel gibt es eine Handelsmöglichkeit für die Aktien der Gesellschaft. Eine Rückkehr an die Börse ist derzeit nicht geplant.

Weitere Fragen befassten sich mit der vorhandenen Liquidität der Gesellschaft sowie dem monatlichen Liquiditätsbedarf. Den monatlich erforderlichen Liquiditätsbetrag bezifferte der Vorstand auf rund 20 TEUR. Gegenwärtig betragen die liquiden Mittel rund 150 TEUR, hinzu kommen die Mittel aus dem Verkauf der Liegenschaft, sofern dieser durch die Hauptversammlung genehmigt wird. Auf die Frage nach dem Vorhandensein etwaiger Kreditlinien wurde mitgeteilt, dass solche nicht bestehen.

Verschiedene weitere Fragen befassten sich mit den Planungen in Bezug auf die bestehenden Verbindlichkeiten der Gesellschaft sowie den aus der Vergangenheit noch bestehenden Besserungsscheinen. Die aktuell bestehenden Verbindlichkeiten bezifferte der Vorstand auf 916 TEUR.

Diese sollen aus dem erwarteten Mittelzufluss aus dem Verkauf getilgt werden. Ferner bestehen noch Besserungsscheine zu Gunsten der RH VV GmbH. Diese resultieren aus Forderungsverzichten in den Jahren 2012 und 2016 und belaufen sich auf ein Volumen von insgesamt 5,6 Mio. Euro. Unter bestimmten Bedingungen wurde seitens der RH VV GmbH signalisiert, dass diese bei einem Einstieg neuer Investoren mit veräußert werden könnten. Nähere Details nannte Herr Grulke allerdings nicht.

Auf die Frage nach dem Ort und dem Termin der nächsten Hauptversammlung antwortete der Vorstand, dass die Hauptversammlung entweder am Sitz der Gesellschaft oder dem Sitz einer deutschen Wertpapierbörse stattfinden kann. Einen Termin könne er allerdings noch nicht benennen. Ebenso ist noch keine Aussage darüber möglich, ob die Hauptversammlung erneut virtuell oder wieder in der klassischen Form als Präsenzveranstaltung stattfinden kann.

Des Weiteren interessierte sich ein Anteilseigner für Details zu möglichen laufenden Rechtsstreitigkeiten. Rechtsstreitigkeiten in einem nennenswerten Umfang bestehen bei der Germania Epe AG nicht, insoweit sind daraus auch keine besonderen Risiken zu befürchten.

Eine ganze Reihe von Fragen beschäftigten sich mit dem Verkauf der Liegenschaft in der Vennstraße in Epe. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf 81.124 Quadratmeter, davon sind allerdings rund 39.000 Quadratmeter oder knapp 48 Prozent nicht wirklich nutzbar, da es sich dabei um Überschwemmungsflächen handelt. Wie bereits berichtet, hat die Stadt Gronau Ende des Jahres 2019 Interesse am Erwerb der Flächen signalisiert, nachdem das bisher geplante Projekt wegen der anderweitigen Zuweisung der Altenpflegeplätze nicht mehr realisierbar war und die bestehende Absichtserklärung mit dem Projektentwickler ausgelaufen ist. Seitens der Stadt Gronau ist die Nutzung der Flächen mit Wohnbebauung, einer Feuerwache und einer Kindertagesstätte vorgesehen. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie wurde seitens der Stadt beauftragt. Nach Vorliegen der Ergebnisse wurde ein Betrag von 2,057 Mio. Euro angeboten, je nach Veräußerungspreis der Wohngrundstücke sollte auf Sicht von drei bis fünf Jahren eine weitere Nachzahlung auf den Kaufpreis von bis zu maximal 900 TEUR erfolgen. Diese Vertragskonstruktion war aus Sicht der Germania Epe AG allerdings nicht akzeptabel.

Im Rahmen der weiteren Verhandlungen hat man sich sodann auf das unter den Tagesordnungspunkten 4 und 5 vorliegende Modell geeinigt. So wird der Verkauf in zwei Teilabschnitten erfolgen und es sind jeweils fixe Kaufpreise vorgesehen. Der überwiegende Teil der Fläche wird zu einem Veräußerungspreis von 2,53 Mio. Euro an die Stadt Gronau verkauft. Die noch verbleibende Teilfläche von 5.000 Quadratmeter wird spätestens im Verlauf des Jahres 2022 zu einem weiteren Kaufpreis von 200 TEUR an die Stadt Gronau veräußert. In Summe ergibt sich ein Veräußerungserlös von 2,73 Mio. Euro. Herr Grulke bekannte offen, dass dieser Betrag natürlich unterhalb dessen liegt, was man sich eigentlich von dem Projekt in der ursprünglichen Form versprochen habe, allerdings lässt sich dieses wie berichtet ja nicht realisieren. Auch sieht er auf Sicht der nächsten drei bis fünf Jahre keine Alternativen, die eine bessere Verwertung ermöglichen würden.

Als Grund für die zweigeteilte Transaktionsstruktur nannte der Vorstand die mögliche Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge. Die Germania Epe AG verfügt über nennenswerte Verlustvorträge von rund 12 Mio. Euro bei der Körperschaftsteuer und rund 10 Mio. Euro bei der Gewerbesteuer. Um diese durch mögliche neue Investoren nutzen zu können, ist neben einer verbindlichen Anfrage beim Finanzamt auch das Vorhandensein von Immobilien bzw. Grundbesitz eine zwingende Voraussetzung. Sollte sich bis zum 30. Juni 2022 hier keine Lösung finden und das Grundstück zum vereinbarten Preis spätestens an die Stadt Gronau zum festgeschriebenen Kaufpreis von 200 TEUR übergehen, bliebe ansonsten nur noch die Liquidation der Gesellschaft.

Abstimmungen

Nach Beantwortung der eingereichten Aktionärsfragen wurde die Präsenz um 11:33 Uhr mit 16.643

Aktien vor Ort, dies entspricht 0,832 Prozent des Grundkapitals sowie 1.304.570 Briefwahlstimmen festgestellt. Die Briefwahlstimmen repräsentieren 65,229 Prozent des Grundkapitals, die Gesamtpräsenz lag damit bei 66,061 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals.

Sämtliche Beschlussvorlagen der Verwaltung wurden mit sehr großer Mehrheit bei lediglich 16.743 bis 25.247 Neinstimmen angenommen. Im Einzelnen beschlossen wurde die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), die Veräußerung des Betriebsgeländes (TOP 4), der Abschluss eines entsprechenden Grundstückskaufvertrages (TOP 5) sowie die Wahl der DMP Audit & Valuation GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg (TOP 6) zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019/2020.

Seitens zweier Aktionäre wurde Widerspruch zu Protokoll des Notars erklärt. Der Versammlungsleiter konnte die Hauptversammlung nach einer Dauer von einer Stunde um kurz nach 12 Uhr schließen.

Fazit

Mit dem nun von der Hauptversammlung beschlossenen Verkauf des Betriebsgeländes in der Vennstraße in Epe endet die inzwischen schon jahrzehntelange Suche nach einer Folgeverwendung des ehemaligen Werksgeländes. Aus Sicht der Gesellschaft und der Anteilseigner wäre natürlich das im Vorjahr vorgestellte Projekt, zu dessen Umsetzung bereits eine Absichtserklärung mit einem Projektentwickler bestand, attraktiver gewesen. Aber wenn hier die Planungsbehörde in Form der Stadt Gronau nicht mitspielt, ist diese Lösung nicht realisierbar. Auch mit Blick auf die Erfahrungen der vergangenen Jahre in Bezug auf die lokale Politik und die dortigen Überlegungen im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungspläne ist die nun gefundene Lösung wohl letztlich als sinnvoll zu bezeichnen. Bei einem Nichtverkauf an die Stadt hätte man sicherlich erneut einiges Geld und vor allem Zeit für einen neuen Projektansatz aufwenden müssen, und das mit ungewissem Ausgang, ob die Planungsbehörde dabei dann am Ende mitspielt und wirklich der erhoffte Ertrag realisiert werden kann.

Aus Sicht der Aktionäre bleibt zu hoffen, dass es gelingt potenzielle Investoren zu finden, welche Interesse an der Nutzung des Mantels der Germania Epe AG haben und die bestehenden steuerlichen Verlustvorträge für eigene Projekte nutzbar machen wollen. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Mittelzuflüsse aus dem Grundstücksverkauf und nach Tilgung bestehender Verbindlichkeiten beläuft sich der innere Wert der Germania Epe-Aktie auf knapp 1 Euro und bewegt sich damit in etwa auf dem Niveau zuletzt veröffentlichter Kaufangebote. Die Aktie der Gesellschaft wird im Telefonhandel bei Valora Effekten (www.veh.com) gehandelt. Derzeit liegt der Geldkurs bei 1,00 Euro und der Briefkurs bei 1,50 Euro. Investoren sollten bei etwaigen Dispositionen stets mit Limits im Markt agieren.

Kontaktadresse

Germania Epe AG
Vennstraße 26
D-48599 Gronau

Anschrift der Verwaltung:
Centroallee 263 a
D-46047 Oberhausen

Tel.: + 49 (0)02 08 / 88 36-83 27
Fax: + 49 (0)02 08 / 88 36-75 31

E-Mail: [info\(at\)germania-epe.de](mailto:info(at)germania-epe.de)

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.