



Veröffentlicht bei [www.gsc-research.de](http://www.gsc-research.de)

## GERMANIA-EPE AG (ISIN DE0005171607)

Tel.:

Vennstraße 26 +49 (0) 208 / 8336 - 8327 **Kontakt Investor Relations:**

D-48599 Gronau-Epe Fax:

Deutschland +49 (0) 208 / 8336 - 7531 **Email:** [info@germania-epe.de](mailto:info@germania-epe.de)

**Internet:**

### HV-Bericht GERMANIA-EPE AG

#### Fokus liegt jetzt auf der erfolgreichen Veräußerung der Immobilie in Epe

Zu ihrer Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2017/2018 hat die Germania Epe AG ihre Anteilseigner am 9. Mai 2019 wie bereits in den Vorjahren in das Hotel Ammertmann am Sitz der Gesellschaft in Gronau-Epe eingeladen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Rolf Hauschildt begrüßte die knapp 15 Aktionäre, Gäste und Vertreter der Presse, darunter Alexander Langhorst von GSC Research. Bei der Protokollierung der Versammlung unterstützte Notarin Wevers aus Gronau. Nach Erledigung der üblichen einleitenden Hinweise und Formalien erteilte er dem Alleinvorstand Günter Grulke das Wort.

#### Bericht des Vorstands

Nach Begrüßung der Teilnehmer ging der Vorstand kurz auf die auf den Tischen ausliegenden Unterlagen ein. Nach den inzwischen abgeschlossenen und vollzogenen Verkäufen der Objekte in Oberhausen und Bad Doberan verfügt die Germania Epe AG lediglich noch über die Immobilie in Epe, so dass sich auch das Zahlenwerk entsprechend überschaubar darstellt. Neben der Bilanz war für die Aktionäre auf den Tischen auch ein Plan für die vorgesehene Entwicklung des Objektes beigelegt.

Sodann erläuterte der Vorstand die wesentlichen Eckdaten der Bilanz. Bedingt durch die genannten Objektverkäufe reduzierte sich die Bilanzsumme um 2,234 Mio. Euro auf nunmehr 2,984 Mio. Euro. Wie bereits im vergangenen Jahr berichtet (*siehe hierzu auch den [HV-Bericht von GSC Research](#)*), erfolgte der wirtschaftliche Übergang des Hotels nebst Hotelbetrieb zum 30. Oktober 2017 und bei der Immobilie Alleestraße 1 in Oberhausen zum 31. März 2018. Somit sind im vorliegenden Zahlenwerk für das Geschäftsjahr 2017/2018 noch anteilige Erlöse aus den beiden Immobilien enthalten. Konkret sind dies 62 TEUR aus dem Objekt in Bad Doberan und 138 TEUR in Oberhausen. Ein Vergleich mit den jeweiligen Vorjahreswerten von 631 TEUR und 246 TEUR ist daher nicht möglich.

Die Umsatzerlöse erreichten im Berichtsjahr eine Größenordnung von 2,614 (Vorjahr: 1,026) Mio. Euro. Hierbei ist aber laut Vorstand zu berücksichtigen, dass allein ein Betrag von 2,25 Mio. Euro auf die Verkäufe der Objekte in Bad Doberan und Oberhausen entfällt. Die Kaufpreise lagen bei 1,2 Mio. Euro

für Bad Doberan und 1,05 Mio. Euro für die Alleestraße 1 in Oberhausen. Bereinigt um diese Effekte lag der operative Umsatz bei 364 TEUR nach 1,026 Mio. Euro im Vorjahr. Aus den unterjährigen Objektabgängen resultiert eine Umsatzminderung um 662 TEUR. Erfreulicherweise konnten die erzielten Mieterlöse in Gronau um 15 TEUR erhöht werden. Das EBITDA hat sich auf minus 262 TEUR nach minus 381 TEUR verbessert. Das Ergebnis nach Steuern kletterte auf minus 362 TEUR nach minus 929 TEUR im Vorjahreszeitraum. Unter dem Strich ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 362 TEUR nach 929 TEUR im Vorjahr. Angesichts der Verlustsituation wird auf die Ausschüttung einer Dividende verzichtet.

In der Bilanz belaufen sich die liquiden Mittel auf 294 (208) TEUR. Angesichts der bestehenden operativen Verlustsituation ist die Gesellschaft nach Angabe des Vorstands auch künftig auf die Zuführung weiterer Mittel angewiesen. Er brachte seine Hoffnung zum Ausdruck, dass dies auch dann aus der bekannten Quelle möglich sein wird. Das bilanzielle Eigenkapital beträgt 2,3 Mio. Euro, daraus errechnet sich eine auf 77,14 (51,05) Prozent verbesserte Eigenkapitalquote.

Mit Blick auf die letzte noch vorhandene Immobilie in Gronau erinnerte Herr Grulke an seine Ausführungen auf der letzten Hauptversammlung, in der er sich vorsichtig optimistisch zeigte, dass es nunmehr mit der Bebauungsplanthematik eher zügig vorangehen sollte. Allerdings hat man hier nicht erwartet, dass der Vertrag des zuständigen Stadtbaurates im Herbst 2018 nicht weiter verlängert worden ist, da man bei der angedachten achtjährigen Laufzeit die gesetzlich zulässige Altersgrenze überschritten hätte. Hierdurch hat sich eine Vakanz auf der Position ergeben, die Neubesetzung der Stelle erfolgte erst zum 01. Februar 2019. Positiv wertete der Germania Epe-Chef indes, dass es dennoch bereits zu einem Gespräch gekommen ist und sich im Rahmen dieser Unterhaltung gezeigt hat, dass die bislang teilweise sehr strikte Auslegung des Denkmalschutzes durchaus diskussionsfähig ist. Dies gilt insbesondere für den noch vorhandenen WC-Turm, der über kein eigenes Treppenhaus verfügt und bei dem eine Nutzung daher sehr schwierig ist. Eine Prognose hinsichtlich der erforderlichen Zeitachse wollte Herr Grulke angesichts der Erfahrungen aus dem letzten Jahr trotz positiver Anzeichen nicht wagen.

Als durchaus schwieriger als gedacht hat sich indes die Suche nach potenziellen Investoren erwiesen. Hier hat man den bislang doch eher regional ausgerichteten Suchradius deutlich ausgeweitet, da den örtlichen Investoren das Gesamtvolumen als zu groß erschien und diese entsprechend allenfalls Teile des Projektes hätten machen wollen. Auch eine Lösung bestehend aus zwei oder drei Investoren hat sich bisher noch nicht als zielführend erwiesen. Derzeit befindet man sich mit einem möglichen Investor aus München im Gespräch, der seine geschäftlichen Aktivitäten in Berlin hat.

Abschließend erklärte der Vorstand, dass noch eine Menge Arbeit vor der Brust liegt. Dennoch zeigte sich Grulke vorsichtig optimistisch, dass auch für das letzte Objekt eine gute Lösung gefunden werden kann.

#### **Allgemeine Aussprache**

Auf Nachfrage aus dem Aktionariat zu den Eckdaten des Projekts nannte der Vorstand ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 15 Mio. Euro. Diese Größenordnung ist nach dem bisherigen Erkenntnisstand aus Gesprächen mit örtlichen Investoren für diese in Summe eher zu groß. Auf die Frage, ob eventuell Germania Epe zumindest teilweise bei der Projektentwicklung engagiert bleiben wird, antwortete der Vorstand, dass es eine klare Vereinbarung gibt, dass die Liegenschaft nach Vorliegen der erforderlichen Bebauungspläne veräußert wird. Eine Begleitung des Projektes ist schon alleine aufgrund der nur sehr überschaubaren eigenen Mittel der Gesellschaft nicht möglich.

Bezogen auf die noch bestehenden Darlehen aus dem Gesellschafterkreis antwortete der Vorstand, dass diese aus den vereinnahmten Veräußerungserlösen auf 258 TEUR zurückgeführt werden konnten. Er wies allerdings wie bereits in seiner Vorstandsrede darauf hin, dass trotz eingeleiteter weiterer

Kostensparmaßnahmen durch die geringeren Mieterlöse weiterhin mit einem operativen Fehlbetrag gerechnet werden muss. Hierfür werden in der Zukunft bis zum erfolgreichen Verkauf der Liegenschaft weiterhin Verluste entstehen, die entsprechend zu finanzieren sind.

Auf die Frage zum Thema Denkmalschutz und möglichen neuen Perspektiven aus der geschilderten neuen personellen Besetzung bei der Stadt antwortete der Vorstand, dass er es für grundsätzlich positiv erachtet, dass seitens der Behörden hier Diskussionsfähigkeit signalisiert worden ist. Was dabei am Ende dann herauskommt, wird man sehen. Das Werk 1 und die Türme werden wohl erhalten bleiben und dies erscheint dem Vorstand auch durchaus sinnvoll zu sein. Gewisse Hoffnung äußerte er, dass z.B. der genannte WC-Turm, der über kein eigenes Treppenhaus verfügt, möglicherweise nicht erhalten werden muss, was sich positiv auf die Nutzungs- und Planungsmöglichkeiten auswirken würde.

Ein weiterer Redner erkundigte sich nach möglichen Plänen für eine Kapitalerhöhung um die Realisierung des Projektes selbst durchführen zu können. Hierzu antwortete der Vorstand, dass derartige Pläne nicht bestehen. Denkbar sei jedoch, dass eventuell der Projektentwickler auch Interesse an der Germania Epe und der Nutzung der dort vorhandenen Verlustvorräte haben könnte. In einem solchen Fall wäre eine derartige Maßnahme natürlich denkbar, dies würde dann allerdings von anderen Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern und dem neuen Hauptgesellschafter abhängig sein.

Aufsichtsratschef Hauschildt erkundigte sich noch nach dem aktuellen Stand in Sachen Umweltschutzgutachten. Hierzu antwortete der Vorstand, dass die zuständige Behörde Kreis Borken mit der Einreichung des überarbeiteten artenschutzrechtlichen Gutachtens offensichtlich zufrieden ist. Bisher hat es dort noch keine weiteren Nachforderungen gegeben, und der Vorstand brachte seine Hoffnung zum Ausdruck, dass dies auch so bleibt. Bislang wurde der Waldkautz auch nicht mehr gesichtet. Bei Fledermäusen ist eine Umsiedlung möglich, insoweit stellen diese kein wirkliches Problem dar, im Fall eines Waldkautzes ist dies aber nicht möglich und würde entsprechend zu Problemen führen, so der Vorstand weiter.

Aktionär Alexander Langhorst, zugleich Verfasser des vorliegenden Berichtes, erkundigte sich nach der Art und Struktur der im Geschäftsbericht noch mit einem Erinnerungswert ausgewiesenen Restflächen. Hierbei handelt es sich um kleinere Restflächen aus der Babcock-Zeit und der Entwicklung des damaligen Projektes Altstadt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um eine Fläche von 280 Quadratmetern, die jedoch mit einem Transformator der Energieversorgung Oberhausen bebaut ist. Insoweit ist eine Veräußerung nicht möglich, der Standort des Trafos ist im Grundbuch abgesichert und daher sind für die Germania Epe AG daraus auch keine Einnahmen zu realisieren. Vor diesem Hintergrund wird man das Eigentum an dieser Fläche aufgeben, im Regelfall fällt dieses dann ins Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen und es entstehen auch keine Belastungen mehr für die Gesellschaft in Form von Unterhaltungskosten und etwaigen Grundsteuern.

### **Abstimmungen**

Nach Beendigung der allgemeinen Aussprache um 11:50 Uhr wurde die Präsenz mit 1.071.533 Aktien oder 53,5766 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals festgestellt. Sämtliche Beschlussvorlagen der Verwaltung wurden einstimmig und ohne Enthaltungen verabschiedet.

Im Einzelnen beschlossen wurden die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), sowie die Wahl der DMP Audit & Valuation Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH, Hamburg zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018/2019 (TOP 4). Der Versammlungsleiter konnte die Hauptversammlung nach einer Dauer von knapp unter einer Stunde um 11:54 Uhr schließen.

### **Fazit**

Nach dem bereits im vergangenen Jahr berichteten Verkauf der Objekte in Bad Doberan und

Oberhausen, konnte dieser im nunmehr vorgelegten Jahresabschluss 2017/2018 auch vollzogen werden und die Gesellschaft verfügt nur noch über die Liegenschaft am Sitz des Unternehmens in Gronau-Epe. Trotz der vorsichtig positiven Einschätzung im vergangenen Jahr hat sich durch personelle Veränderungen im zuständigen Bauamt der Stadt Gronau eine weitere Verzögerung ergeben, jedoch ist die Stelle des Stadtbaurates seit Februar 2019 wieder besetzt und Germania Epe hatte auch bereits ein Gespräch mit dem neuen Verantwortungsträger.

Entscheidend für die weitere Entwicklung wird sein, wann der erforderliche Bebauungsplan verabschiedet wird. Dies ist Voraussetzung für den Verkauf des Objektes an einen entsprechenden Projektentwickler. Hierfür liegen bereits Vereinbarungen vor. Nach einem Verkauf der Immobilie wäre die Germania Epe AG ein reiner Mantel mit entsprechenden liquidem Vermögen, für den eine neue Nutzung in Frage kommt. Interessant dürften die vorhandenen Verlustvorträge sein. Um diese nutzen zu können muss der mögliche künftige Erwerber allerdings die Gesellschaft fortführen und auch eigenes Geschäft einbringen.

Nach dem Delisting von der Börse werden die Germania Epe Aktie gegenwärtig lediglich im Telefonhandel der Valora Effekten Handel AG ([www.veh.com](http://www.veh.com)) gelistet. Investoren sollten bei etwaigen Dispositionen stets nur limitiert agieren, da nur recht selten Stücke umgehen.

#### **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.