

HV-Bericht

TAG Tegernsee Immobilien- u. Bet.-AG

WKN 830350 ISIN DE0008303504

am 30.06.2006 in Hamburg

Große Kapitalerhöhung soll die TAG in eine andere Liga bringen

Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2005
2. Entlastung des Vorstandes
3. Entlastung des Aufsichtsrates
4. Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals
und entsprechende Satzungsänderung
5. Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlage
und entsprechende Satzungsänderung
6. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien
7. Änderung § 16 und § 17 der Satzung
8. Ergänzung des § 19 Ziffer 2 der Satzung
9. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2006
(Vorschlag: Schröder, Nörenberg + Partner GmbH, Hamburg)

HV-Bericht TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG

Am 30. Juni 2006 fand die 123. ordentliche Hauptversammlung der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG in Hamburg statt. Rund 150 Aktionäre und Gäste, unter ihnen auch Thorsten Renner von GSC Research, hatten sich in der Handwerkskammer eingefunden, um sich über die weitere Zukunft der Gesellschaft vor dem Hintergrund der geplanten großen Kapitalerhöhung zu informieren. Der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Ronald Frohne eröffnete die Hauptversammlung und gab dann die personellen Veränderungen im Vorstand bekannt. Zudem berichtete er von dem eingegangenen Gegenantrag, der zum Inhalt hatte, den Mindestkurs bei der Kapitalerhöhung auf 8 EUR herabzusetzen, und vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung haben sich Vorstand und Aufsichtsrat dem Vorschlag angeschlossen. Nach dem Verlesen der üblichen Formalien übergab Prof. Dr. Frohne dann das Wort an den Vorstandsvorsitzenden Dr. Lutz R. Ristow.

Bericht des Vorstands

Einleitend entschuldigte sich Dr. Ristow für die Terminwahl, da bei der Terminfestlegung für die Hauptversammlung nicht absehbar war, dass Deutschland um den Einzug ins Halbfinale spielen würde. Nach seiner Aussage markiert diese Hauptversammlung der Gesellschaft den Umstieg von der Konsolidierung auf Wachstum und Gewinn sowie Wiederausschüttung von Dividenden. Dafür sei jedoch eine große Kapitalerhöhung nötig, die heute zur Beschlussfassung anstehe.

Wie der Vorstandsvorsitzende ausführte, hat sich seit der letzten Hauptversammlung viel ereignet. So hat sich der Kapitalmarkt mit der positiven Entwicklung wieder für mittelständische Unternehmen geöffnet, was die TAG für drei kleine Kapitalerhöhungen genutzt hat. Dadurch flossen dem Unternehmen rund 28 Mio. EUR an flüssigen Mitteln zu. Der Bau-Verein hat im letzten Jahr ein Joint Venture mit der conwert Immobilien Invest AG geschlossen. Dagegen mussten bei der JUS AG das Geschäft umstrukturiert und der Wert komplett bereinigt werden.

Diese ganzen Anstrengungen wurden auch von der Börse honoriert, und so legte die Aktie der TAG im abgelaufenen Jahr um 16,2 Prozent auf 8,18 EUR zu. Die Aufwärtsbewegung des Aktienkurses hat sich dann bis Mitte Mai 2006 fortgesetzt, der Kurs konnte sich aber auch nicht dem allgemeinen Abwärtstrend der letzten Wochen entziehen. Im ersten Quartal 2006 erfolgte die Rückkehr in die Gewinnzone, und damit befindet sich die TAG nun wieder in einem Aufwärtstrend, so Dr. Ristow.

Nach Meinung von Dr. Ristow zeichnete sich im dritten Quartal des vergangenen Jahres schon ab, dass durch sich ändernde steuerliche Gesetze das Geschäftsmodell der JUS AG so nicht fortgeführt werden kann. Diese konzentriert sich nun auf Dienstleistungsaktivitäten für Dritte, allerdings musste dadurch der komplette Firmenwert abgeschrieben werden, was zu einem Ergebnis von minus 35,5 Mio. EUR führte.

Auch die Bilanzsumme hat sich so planmäßig von 547,8 auf 482,7 Mio. EUR reduziert, und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden deutlich von 271,2 auf 238,1 Mio. EUR zurückgefahren. Laut Dr. Ristow wurden die Renditeliegenschaften neu bewertet, was zu einem positiven Unterschiedsbetrag führte. Das vergangene Jahr brachte Goodwill-Abschreibungen in Höhe von rund 20 Mio. EUR, aber auch eine auf 23,1 Mio. EUR angewachsene Liquidität.

Jetzt sind jedoch, wie der Vorstandsvorsitzende weiter ausführt, alle Weichen im Unternehmen auf Wachstum gestellt, weshalb nun auch eine große Kapitalerhöhung durchgeführt werden soll. Dazu besteht von Seiten institutioneller Investoren großes Interesse, obwohl schon im März 2006 zwei kleinere Kapitalerhöhungen mit einem Mittelzufluss von 21,3 Mio. EUR durchgeführt worden sind. Dies hat ebenfalls zum deutlichen Kursanstieg der Aktie beigetragen, zeigte sich Dr. Ristow überzeugt.

Die deutliche Überzeichnung der Kapitalerhöhungen hat die Gesellschaft veranlasst, die große Kapitalerhöhung im Verhältnis 1:2 durchführen zu wollen, was einer Erhöhung des Grundkapitals von 25,1 Mio. EUR entsprechen würde. Bei der Veröffentlichung der geplanten Kapitalerhöhung lag der Kurs bei 10,15 EUR, jedoch wurde die TAG-Aktie im Zuge der kräftigen Kurskorrektur ebenfalls getroffen. Deshalb hat ein institutioneller Anleger den Antrag gestellt, den Mindestbezugspreis bei der Kapitalerhöhung von 10 auf 8 EUR zu verringern. Wie Dr. Ristow informierte, haben sich Vorstand und Aufsichtsrat diesem Antrag angeschlossen. Sollte sich die Börse wieder erholen und die Aktie einen höheren Preis zeigen, könnte auch wieder ein höherer Bezugspreis durchgesetzt werden. Nach der Durchführung der Kapitalerhöhung dürfte das Unternehmen zudem die Voraussetzungen für die Aufnahme in den SDAX erfüllen.

Bei den Akquisitionen legt die Unternehmensführung nach Angaben von Dr. Ristow den Fokus insbesondere auf den deutschen Markt und auf attraktive Lagen. Darüber hinaus sollen die Objekte über ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial durch Entwicklungsmaßnahmen verfügen. Nach den Worten des Vorstandsvorsitzenden wurden schon einige Portfolios ins Auge gefasst, und die erste Akquisition könnte bereits in ein paar Wochen realisiert werden. Dabei soll diese mit einem Anteil von 20 bis 30 Prozent Eigenkapital finanziert werden.

Während andere Gesellschaften die buy/sell-Strategie (kaufen/verkaufen) verfolgen, konzentriert sich die TAG auf eine buy/hold/improve-Strategie (kaufen/halten/verbessern). Zusammenfassend bat Dr. Ristow um die Zustimmung zur Kapitalerhöhung, da diese einen enormen Wachstumsschritt für die Gesellschaft bedeuten würde. In den nächsten 12 bis 18 Monaten versprach sich Dr. Ristow so die Ausweitung auf eine Bilanzsumme von 1,5 Mrd. EUR.

Die Umsatzerlöse stiegen in 2005 um 26,6 Prozent auf 153,5 Mio. EUR, wozu vor allem der Bau-Verein mit einem Anstieg von 87,4 auf 136,8 Mio. EUR beigetragen hat und damit die tragende Säule des Konzerns darstellte. Dagegen sank der Umsatz bei der JUS AG von 31,2 auf 15,2 Mio. EUR, und die eingeleitete Neuausrichtung führte zu Abschreibungen auf den Bewertungsansatz. Laut Dr. Ristow soll das Dienstleistungsgeschäft weiter ausgebaut werden, und somit erwartete er sich für 2006 auch steigende Umsätze.

Im normalerweise schwächsten Quartal des Jahres gelang der TAG nach Angaben von Dr. Ristow in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres die Rückkehr in die Gewinnzone. Der Umsatz kletterte von 12,0 auf 14,6 Mio. EUR, und das Finanzergebnis verbesserte sich von minus 4,2 auf minus 3,6 Mio. EUR. Das Konzernergebnis stieg dabei auf plus 0,6 Mio. EUR nach minus 0,7 Mio. EUR im Vorjahresquartal. Auch der Bau-Verein hat das positive Umfeld für eine Kapitalerhöhung genutzt, berichtete Dr. Ristow. Darüber hinaus wurden rund 1,5 Millionen Bau-Verein-Aktien verkauft, wodurch sich der Free Float auf 30 Prozent erhöht hat. Dies war eine nötige Voraussetzung, um den Status eines REIT's zu erhalten, meinte der Vorstandsvorsitzende.

Auch wenn die Zahlen für das zweite Quartal noch nicht komplett vorliegen, so hat sich doch auch in diesem Zeitraum der positive Trend der Gesellschaft bestätigt. Mit den Herren Ibel und Flint wurde nun auch wieder das Managementteam gestärkt, und als Vorstände des Bau-Vereins seit 2001 kennen sich beide hervorragend im Konzern aus. Auf jeden Fall werde es sich lohnen, Aktionär der TAG zu sein und auch zu bleiben, zeigte sich Dr. Ristow zum Ende seiner Ausführungen überzeugt.

Allgemeine Diskussion

Herr Martius als Sprecher der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) war mit der offenen Informationspolitik zur JUS AG zufrieden, auch wenn er nach den ersten Problembereichen auf der letzten Hauptversammlung nicht mit einer solchen Größenordnung gerechnet hatte. In diesem Zusammenhang interessierte ihn auch das Ausscheiden der beiden Vorstände Haupt und Borkers im vergangenen Jahr. Nach Aussage von Dr. Ristow ist der Vorstandsvertrag von Herrn Haupt zum Jahresende ausgelaufen, wer solche Zahlen zu vertreten hat, müsse aber auch die Konsequenzen vertreten, fügte der Vorstandsvorsitzende hinzu. Herr Borkers hat von der Deutsche Euroshop das Angebot erhalten, dort als Vorstand zu fungieren, und er selbst habe Herrn Borkers dazu geraten, dieses Angebot anzunehmen, betonte Dr. Ristow.

Des Weiteren sprach Herr Martius die negative Entwicklung der REAL Immobilien GmbH an, und er verlangte Erläuterungen bezüglich der Abgrenzung zwischen den Tätigkeiten der JUS AG und des Bau-Verein's. Während der Bau-Verein über eine eigene Hausverwaltung und auch technische Verwaltung verfügt, erledigt die JUS AG nach Angabe von Dr. Ristow andere Dienstleistungen wie beispielsweise auch die Due Diligence für ausländische Investoren gegen Honorar. Die REAL weist zwar bilanziell ein negatives Ergebnis auf, aber dafür profitiert die JUS AG von deren Tätigkeiten. Wie Dr. Ristow berichtete, bilanziert die REAL nach HGB und hat somit jedes Jahr die Regelabschreibung über rund 3 Mio. EUR zu verkräften. Allerdings erzielt die JUS AG aus der Betreuung dieser Projekte Dienstleistungshonorare, und Honorare fließen auch nach dem Verkauf.

Weitere Fragen von Herrn Martius betrafen die Anteilsaufstockung bei der AGP, den Stand beim geplanten Verkauf der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft und die Verwendung der Mittel aus der beabsichtigten Kapitalerhöhung. Wie Dr. Ristow in seiner Antwort ausführte, wurde bei der AGP die Gelegenheit genutzt, die Mitgesellschafter auszukufen, zumal die Gesellschaft über sehr attraktive Immobilien verfügt. Die Bahn gehört sicherlich nicht zum betriebsnotwendigen Vermögen und steht zum Verkauf, wenn

der TAG ein angemessener Preis geboten wird. Die Erlöse aus der Kapitalerhöhung sollen zur Stärkung der operativen Töchter eingesetzt werden, und die TAG wird auch Mittel bereitstellen, falls attraktive Portfolien erworben werden können.

Auf die Frage nach den Abschreibungen auf Forderungen erklärte Herr Ibel, diese seien im Zusammenhang mit der JUS AG und einer ihrer Tochtergesellschaften zu sehen. Erläuterungsbedarf sah Herr Martius auch bei den Rechts- und Beratungskosten über 2,6 Mio. EUR. Nach den Worten von Herrn Ibel ist dieser Posten etwas höher ausgefallen, da er auch Aufwendungen im Rahmen der durchgeführten Betriebsprüfung bei der Gesellschaft beinhaltet. Abschließend wandte sich der SdK-Vertreter gegen die mögliche Einschränkung des Frage- und Rederechts, aber ansonsten gratulierte er dem Unternehmen trotz des seiner Ansicht nach "grässlichen" Ergebnisses in 2005, da die Gesellschaft nun die sich bietenden Chancen genutzt hat. Hierbei brachte er auch seine Hoffnung zum Ausdruck, die TAG möge vor "sieben fetten Jahren" stehen.

Danach erkundigte sich Herr Franz nach dem bedingten Forderungsverzicht von 1,5 Mio. EUR durch Herrn Hauschildt und der Frau von Dr. Ristow. Wie der Vorstandsvorsitzende berichtete, tritt der Forderungsverzicht ein, wenn die Tegernsee Betriebsgesellschaft nicht bis zum Jahresende verkauft werden kann. Der Aktionär Mansfeld erklärte anschließend Widerspruch zu Protokoll zur geplanten Kapitalerhöhung, ohne weitere Erklärungen abzugeben.

Herr Sippli bezog sich in seinen Ausführungen auf die Satzung der Gesellschaft. Demnach besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, was aber schon seit Jahren nicht mehr der Fall sei. Der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Frohne bestätigte, dass derzeit die satzungsgemäße Zahl nicht erreicht wird. Seit Jahren werden auch zwei Plätze für Arbeitnehmer freigehalten, die davon aber nicht Gebrauch gemacht haben, worüber man auch nicht unglücklich sein müsse. Nach der Kapitalerhöhung könnte ein Platz aber auch mit einem ausländischen Investor besetzt werden, was jedoch erst von der Durchführung der Kapitalerhöhung abhängig sein wird.

Des Weiteren interessierte Herrn Sippli, ob Herr Haupt für seine "grandiose" Leistung eine Abfindung erhalten oder sonst noch Avalprovisionen kassiert hat. In diesem Zusammenhang bat er auch um Ausführungen zu Bürgschaften von Seiten nahestehender Personen. Wie der Vorstandsvorsitzende Dr. Ristow betonte, hat Herr Haupt in 2005 keine Avalprovision erhalten, obwohl er Anspruch darauf gehabt hätte. In den vergangenen Jahren wurde die TAG von den Banken stranguliert, und aus diesem Grund wurden dem Unternehmen von Organmitgliedern Darlehen zur Verfügung gestellt. Der Zinssatz für diese Darlehen ist absolut marktüblich, und auch die Avalprovision beläuft sich auf 1 Prozent per anno. Die Darlehen sollen der Gesellschaft so lange zur Verfügung stehen, wie sie diese Mittel benötigt, erklärte Dr. Ristow.

Nähere Erläuterungen erbat Herr Sippli auch zur Zusammenarbeit mit der conwert Immobilien Invest AG. Laut Herrn Ibel hält der Bau-Verein 25 Prozent minus 1 Stimme am gemeinsamen Joint Venture, stellt aber die Mehrheit im Vorstand. Zudem gibt es auch einige Regelungen im Vertrag, falls keine Einigung zwischen den Parteien hergestellt werden kann. Auf die Frage nach einem möglichen Erwerb von Immobilien aus dem Umfeld der AGIV betonte der Vorstand, es gebe keine Verhandlungen bezüglich Immobilienkäufen.

Nicht ganz nachvollziehen konnte Herr Bakker, wie es zu Abschreibungen auf Maschinen im Umfang von 381 TEUR kommen konnte. Wie Herr Ibel diesbezüglich informierte, gab es im Bestand bei der JUS AG auch ein Wasserkraftwerk, auf das diese Abschreibungen anfielen. Weitere Fragen von Herrn Bakker richteten sich auf das Ergebnis in 2005 ohne JUS und ein Engagement in der Hafencity. Nach den Worten von Herrn Flint gibt engagiert sich die TAG derzeit nicht in der Hafencity, da die attraktiven Grundstücke dort schon bebaut werden. Das Ergebnis ohne JUS wäre im vergangenen Jahr ausgeglichen gewesen, berichtete der Vorstandsvorsitzende Dr. Ristow.

Abstimmungen

Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 12.556.364 EUR waren 6.250.809 EUR entsprechend 49,78 Prozent vertreten. Die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten Entlastung des Vorstands (TOP 2), Entlastung des Aufsichtsrats (TOP 3), Schaffung eines genehmigten Kapitals (TOP 4), Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlage (TOP 5), Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien (TOP 6), Satzungsänderungen (TOP 7 und 8) und Wahl des Abschlussprüfers (TOP 9) wurden meist bei wenigen Gegenstimmen und Enthaltungen gefasst. Lediglich bei TOP 4 und 5 waren jedoch gut 10 Prozent Gegenstimmen zu verzeichnen.

Kurz vor Ende der Hauptversammlung gaben noch zwei weitere Aktionäre Widerspruch zu Protokoll des Notars.

Fazit und eigene Meinung

Die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG musste im vergangenen Geschäftsjahr einen hohen Verlust ausweisen, was aber auf die Bereinigung bei der JUS AG zurückzuführen ist. Nach diesem Schritt dürfte die Gesellschaft nun wirklich alle Altlasten beseitigt haben, und sie kann nun zuversichtlich in die Zukunft schauen. Immerhin waren dem Unternehmen doch schon mehrere kleinere Kapitalerhöhungen gelungen, die die Finanzausstattung der Gesellschaft deutlich verbessert haben.

Auf der Hauptversammlung wurde nun aber der große Schritt mit einer Kapitalerhöhung vollzogen, die das Doppelte des bisherigen Grundkapitals umfassen soll. Damit würde die TAG schnell zu größeren Playern am Markt aufschließen, und es wurden auch schon mögliche größere Deals in der nahen Zukunft in Aussicht gestellt. Da die Gesellschaft nun wieder gute Zukunftsaussichten aufweist, nahe ihres Net Asset Values (NAV) notiert und erfolgreich ins neue Jahr gestartet ist, dürfte das Papier auf dem jetzigen Kursniveau hervorragende Chancen bieten.

Kontaktadresse

TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG
Steckelhörn 9
D-20457 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 / 306059 - 40
Fax: +49 (0) 40 / 306059 - 49

E-Mail: info@tag-ag.com
Internet: <http://www.tag-ag.com>

Ansprechpartner Investor Relations

Dominique Mann

Tel.: +49 (0) 40 / 306059 - 39
E-Mail: mann@tag-ag.com



Über GSC Research

GSC Research ist ein unabhängiges Research-Haus und operiert mit einem dezentralen Netzwerk von rund 70 festen und freien Mitarbeitern in Deutschland und Österreich. Schwerpunkt der Tätigkeit ist die Erstellung von umfassenden Studien, Analysen, Interviews und HV-Berichten.

Pro Jahr berichtet GSC über rund 1.000 Hauptversammlungen in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus werden zahlreiche Studien mit umfangreichen Hintergrundinformationen zu börsennotierten und unnotierten Unternehmen sowie ausführliche Interviews mit Vorständen und Firmensprechern publiziert.

Kunden von GSC Research sind private und institutionelle Anleger, die kostenpflichtige Teile des Internetangebots in Form eines Jahresabonnements oder im Einzelabruf nutzen, sowie börsennotierte und vorbörsliche Gesellschaften, vor allem im Bereich Small und Mid Caps, die unabhängige Research-Berichte von GSC zur Information ihrer Aktionäre verwenden.

GSC Research GmbH
Immermannstr. 35
D-40210 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 17 93 74 - 0
Fax: 0211 / 17 93 74 - 44

Email: info@gsc-research.de
Internet: www.gsc-research.de