

Hauptversammlung der Hamborner AG

9. Juni 2009

Rede

Dr. Rüdiger Mrotzek

**Mitglied des Vorstands
der Hamborner AG**

- Es gilt das gesprochene Wort -

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren,

auch ich begrüße Sie recht herzlich zu unserer diesjährigen Hauptversammlung. Nachfolgend möchte ich Ihnen über die wesentlichen Ereignisse und Geschäftsvorfälle des vergangenen Jahres berichten und erläutern, wie sich dies in unseren Jahresabschlusszahlen niedergeschlagen hat. Anschließend wird Herr Schmitz ausführlicher auf strategische Zielsetzungen und hierbei insbesondere auf unsere REIT-Überlegungen eingehen.

Zunächst jedoch zum abgelaufenen Geschäftsjahr:

- 2008 war gesamtwirtschaftlich gesehen weltweit ein turbulentes und insgesamt sehr unerfreuliches Jahr. In den ersten Monaten 2009 hat sich diese wirtschaftliche Talfahrt noch beschleunigt fortgesetzt. Immerhin keimt erste Hoffnung auf, dass in einigen Bereichen zumindest die Talsohle erreicht ist.

- Wir möchten hier und heute allerdings nicht über die Auswirkungen der tiefen Rezession referieren und ein düsteres Bild zeichnen. **Im Gegenteil:** HAMBORNER ist ein Beispiel dafür, dass auch unter schwierigen Rahmenbedingungen Immobiliengesellschaften erfolgreich sein können. Die einkehrende Rationalität und verstärktes Risiko-/Renditebewusstsein nehmen Übertreibungen bei den Immobilienpreisen aus dem Markt. Zusammen mit dem niedrigen Zinsniveau begünstigt dies unseren Kurs. HAMBORNER ist zudem eigenkapitalstark, hat keinerlei Refinanzierungsprobleme, dafür aber eine gut gefüllte Kasse und gut vermietete Immobilien.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

dieses aus unserer Sicht positive Bild möchten wir nachfolgend anhand unserer Jahresabschlusszahlen belegen, Zunächst im Überblick die wichtigsten Kennzahlen:

- Die Miet- und Pächterlöse sind um rd. 46,8 % auf 19,4 Mio. € gestiegen.

- Der Konzernüberschuss aus fortzuführenden Aktivitäten beträgt rd. 17,0 Mio. € und liegt in etwa auf Vorjahresniveau.
- Unser EBITDA weist mit 30,7 Mio. € eine deutliche Steigerung aus.
- Die Bilanzsumme liegt mit 281 Mio. € leicht unter Vorjahr. Aufgrund der Marktentwicklung haben wir uns bei den Akquisitionen bewusst zurückhaltend gezeigt und unsere Liquidität geschont.
- Mit 56,9 % haben wir - auch im Vergleich zum Wettbewerb - eine äußerst hohe Eigenkapitalquote, die sogar noch über dem guten Wert des Vorjahres liegt.
- Das Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden Aktivitäten beträgt 75 Cent, die Funds from Operations (FFO) 37 Cent und die vorgeschlagene Dividende konstant zum Vorjahr 35 Cent. Dies bei einem Net Asset Value (NAV) von 10,57 €, der um 7 % unter Vorjahr liegt.

Nunmehr einige Details zu diesen Eckdaten und den dahinter liegenden Aktivitäten und Geschäftsvorfällen:

- Die operative Geschäftsentwicklung war 2008 durchaus positiv. Neben dem insbesondere akquisitionsbedingten Anstieg der Mieten haben wir mit 2,1 % eine niedrige Leerstandsquote, inklusive Mietgarantien reduziert sich dieser Wert sogar auf rd. 1,0 %!
- Strategisch von Bedeutung war und ist unser aktives Asset Management. Hier sind wir 2008 weiter vorangekommen und haben dabei unsere Strukturen weiter verschlankt: Verkauft wurden zwei Gewerbeimmobilien sowie unsere „reinen“ Wohnobjekte (vier Mehrfamilienhäuser mit 50 WE). Veräußert haben wir zudem unsere 14,1 %-Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken. Neben dem Mittelzufluss in Höhe von rd. 27 Mio. € spiegeln sich diese Verkäufe in den sonstigen betrieblichen Erträgen wider, die mit 19,5 Mio. € maßgeblich zum Ergebnis beitragen.
- Gekauft haben wir drei Immobilien in Freiburg, Herford und Bremen. Bei alledem weisen wir eine äußerst solide und gesunde Finanzstruktur aus.

- Unser Portfolio haben wir auch wieder extern bewerten lassen. Der Verkehrswert unserer Immobilien beträgt hiernach 273,1 Mio. €. Er ist wesentliche Grundlage des nach EPRA-Standard ermittelten NAV von 10,57 € je Aktie.
- Hinweisen möchte ich an dieser Stelle darauf, dass wir in unserer Konzernbilanz unverändert konservativ nach Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanzieren und nicht auf die höheren Fair Values abstellen. Auf die im Zusammenhang mit der Finanz- und Immobilienkrise entstandene Kritik an einer Fair Value-Bilanzierung möchte ich an dieser Stelle nicht eingehen. Nur soviel: HAMBORNER hat durch ihre konservative Bilanzierung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten - im Gegensatz zu anderen Unternehmen - in der Vergangenheit nicht ihr Ergebnis durch unrealisierte Neubewertungsgewinne bei Immobilien beeinflusst. Demzufolge müssen wir jetzt auch keine Neubewertungsgewinne korrigieren. Wir schreiben darüber hinaus „normal“ ab und in den Fällen, in denen die Fair Values unter den Anschaffungskosten liegen, schreiben

wir die Immobilien zusätzlich auf den niedrigeren Wert ab.

Nunmehr zu den Eckdaten der **Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:**

- Die gesamten Erträge - also die Miet- und Pachterlöse, die Weiterberechnung von Nebenkosten sowie die bereits erwähnten sonstigen betrieblichen Erträge - beliefen sich 2008 auf insgesamt 40,8 Mio. €. Die gesamten Aufwendungen betragen 20,1 Mio. €. Größte Position waren die Abschreibungen des Geschäftsjahres mit insgesamt 10,3 Mio. €. Sie setzen sich aus 5,6 Mio. € planmäßigen und 4,7 Mio. € außerplanmäßigen Abschreibungen zusammen. Gleichwohl liegen das Betriebsergebnis mit 20,7 Mio. € und das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit 18,4 Mio. € deutlich über Vorjahr.
- Ausschlaggebend sind die hohen sonstigen betrieblichen Erträge. Dafür hatten wir im Vorjahr den einmaligen Sondereffekt der „Auflösung des Wertpapierspezialfonds“, der

mit 34,5 Mio. € als Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten zu Buche schlug.

- Mit dem Konzernüberschuss von 17,3 Mio. € - und dies wie ausgeführt nach Abschreibungen - können wir sehr zufrieden sein.

Operativ relevant ist insbesondere die Entwicklung der Miet- und Pächterlöse.

- Die Miet- und Pächterlöse betragen 2008 19,4 Mio. € und haben sich aufgrund der Neuinvestitionen des Jahres 2007 um rd. 6,2 Mio. € bzw. 46,8 % deutlich erhöht. Auf vergleichbarer Basis - d.h. bei Immobilien, die sich 2007 und 2008 ganzjährig im Bestand befanden - lagen die Nettomieten mit 11,1 Mio. € leicht über Vorjahresniveau (10,9 Mio. €).
- Von Bedeutung ist insbesondere auch die Struktur unserer Mieteinnahmen. Rd. 69 % kommen aus dem Einzelhandel und 24 % aus dem Bürobereich. Diese Aufteilung zeigt einen gesunden Risikomix.

Unter unseren zehn größten Mietern, mit denen wir rd. die Hälfte unserer Mieteinnahmen

generieren, befinden sich u.a. Kaufland, Douglas, REWE usw. Sie sind aufgrund ihrer Bonität Mieter, die auch uns eine gewisse Sicherheit geben.

- Mehr als zwei Drittel der vertraglichen Mieteinnahmen laufen zudem erst nach 2012 aus. **Fazit an dieser Stelle:** Unsere Mieteinnahmen steigen nicht nur, auch Struktur und Mieter sprechen für eine stabile und gut kalkulierbare Entwicklung.

Soviel zunächst zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Ich komme nunmehr zur Vermögens- und Schuldenseite und somit zur **Bilanz**:

- Auf der **Aktivseite** weisen wir langfristige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt 225,8 Mio. € aus, hiervon entfallen 223,3 Mio. € auf „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Veränderung gegenüber Vorjahr ergibt sich aus den Neuerwerben und Nachaktivierungen sowie durch die Abschreibungen. Zudem hatten wir per 31.12.2007 Immobilien mit einem Bilanzansatz in Höhe von 19,8 Mio. € unter den kurzfristigen Vermögenswerten als „zur Veräuße-

rung gehalten“ ausgewiesen. Da wir aufgrund der Marktlage diese Immobilien 2008 nicht vollzählig veräußert haben und die Zeitpunkte weiterer möglicher Verkäufe derzeit ungewiss sind, haben wir diese Immobilien unter die langfristigen Vermögenswerte zurückgegliedert.

- Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen per 31.12.2008 55,5 Mio. €. Sie betreffen in allererster Linie unsere Bankguthaben und Kassenbestände.
- Auf der **Passivseite** erhöhte sich das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns um 4,5 Mio. € auf 160 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt hiernach 56,9 %.
- Die gesamten Verbindlichkeiten und Rückstellungen belaufen sich auf 121,3 Mio. € und liegen rd. 13,4 Mio. € unter Vorjahr. 75 % der Verbindlichkeiten entfallen auf Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente. Hier spiegelt sich die teilweise Fremdfinanzierung unserer Investitionen über langfristige Bankkredite wider.

- Unsere Bilanz zeigt, dass HAMBORNER über ein äußerst solides finanzielles Gerüst verfügt. Dies verdeutlichen auch die folgenden Kennziffern zu unserer Finanzausstattung. Unter Berücksichtigung der liquiden Mittel betrug die Nettofinanzverschuldung des Konzerns Ende 2008 37,1 Mio. €. Bezogen auf die gesamten langfristigen Vermögenswerte errechnet sich hieraus ein Verschuldungsgrad von lediglich 16,4 %. Werden die Finanzverbindlichkeiten auf die Verkehrswerte des Portfolios bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von rd. 31 %. Die Eigenkapitalquote des Konzerns liegt bei ca. 57 %. Unser durchschnittlicher Fremdkapitalzins liegt aktuell bei rd. 5,0 %. Über 80 % unserer Finanzverbindlichkeiten per 31.12.2008 haben eine Laufzeit länger als fünf Jahre. **Mit anderen Worten:** Refinanzierungsnotwendigkeiten haben wir in den nächsten Jahren nicht!
- Kurz erwähnen möchte ich im Zusammenhang mit unserer Finanzausstattung unseren ehemaligen Wertpapierspezialfonds. Der Fonds enthielt ursprünglich vornehmlich Aktienwerte, die wir aber noch vor dem rapiden Verfall der Börsenkurse in 2007 veräußert

haben. Die Mittel wurden dann innerhalb des Fonds in festverzinsliche und geldmarktnahe Titel angelegt. Im Nachhinein betrachtet haben wir hierdurch Wertverluste im zweistelligen Millionenbereich vermieden. Der Wert des Fonds betrug Ende 2007 58,6 Mio. €. Aufgelöst wurde er dann formal im Februar 2008, so dass dieser Vorgang somit auch das abgelaufene Geschäftsjahr betrifft. Die Liquidität floss der Gesellschaft zu, diente zum Teil dem Wachstum im Kernbereich Immobilien bzw. ist Grundlage unserer weiterhin hohen Liquidität.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

lassen Sie mich an dieser Stelle ein Zwischenfazit ziehen, das auch ein Zwischenfazit zur strategischen Neuausrichtung der letzten beiden Jahre ist:

- Der Jahresabschluss 2008 zeigt, dass - und dies ist in diesen konjunkturellen Zeiten keine Selbstverständlichkeit - HAMBORNER eine deutlich positive Ertragslage bei komfortabler Finanz- und Vermögenssituation aufweist. Dies bestätigt die Maßnahmen und

Strategie der letzten Jahre bei schwierigem Marktumfeld. Mit der Aufgabe des Segments Finanzanlagen ist ein risikobehaftetes Geschäftsfeld entfallen. Die Reinvestition der Mittel in gut vermietete Einzelhandels- und Büroimmobilien sichert nachhaltige und stabile Cashflows, auch als Grundlage zukünftiger Dividendenzahlungen.

- Mit der Bereinigung des Portfolios um unsere Minderheits- und Splitterbeteiligungen sowie dem Verkauf unserer reinen Wohnobjekte weisen wir eine äußerst einfache, transparente Unternehmensstruktur aus. Sämtliche Aufgaben der Gesellschaft - von der kaufmännischen und technischen Bestandsbewirtschaftung bis zum Rechnungswesen und zur Finanzierung - managen wir mit lediglich 23 Mitarbeitern, die im Übrigen alle heute bei der Organisation der Hauptversammlung mithelfen. Auch dies ist ein Ausdruck unserer effizienten schlanken Organisation. Transparenz, Einfachheit, Rentabilität und Solidität sind mehr denn je wichtige Erfolgsfaktoren. Diese Eigenschaften wollen und werden wir auch zukünftig beibehalten. Unsere REIT-Überlegungen - mein Kollege Herr Schmitz wird ausführlicher da-

rauf eingehen - sind in diesem Zusammenhang der nächste logische Schritt.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

meine bisherigen Ausführungen bezogen sich auf den Konzernabschluss. Lassen Sie mich an dieser Stelle kurz auf die Ertragslage der HAMBORNER AG eingehen:

- Im Einzelabschluss der Gesellschaft hat sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr deutlich um 52,5 Mio. € auf 62,3 Mio. € erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der Anteile des im Geschäftsjahr aufgelösten Wertpapierspezialfonds und den hieraus erzielten Veräußerungsgewinnen (45,7 Mio. €), höheren Mieterlösen sowie dem Verkauf der Anteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH. Der Ergebniseffekt aus der Auflösung des Wertpapierspezialfonds fand im Konzernabschluss nach IFRS bereits im Vorjahr mit der Realisierung der Kursgewinne innerhalb des Fonds seinen Niederschlag. Insofern unterscheidet sich

das handelsrechtliche Ergebnis 2008 deutlich von dem Konzernergebnis.

- Die Ertragsteuern betragen 6,0 Mio. € nach 2,0 Mio. € im Vorjahr. Hierin enthalten ist die aus dem Verkauf des Wertpapierspezialfonds resultierende Schlussbesteuerung. Nach Steuern ergibt sich im Einzelabschluss ein Jahresüberschuss von 56,2 Mio. €. Hier von wird ein Betrag von 28,1 Mio. € den anderen Gewinnrücklagen zugeführt, so dass sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 28,1 Mio. € ergibt.

Nach den Ausführungen zur Ertragslage des Konzerns und der AG nunmehr ein Blick auf die Aktienkursentwicklung:

- Ende 2008 lag der Kurs der HAMBORNER Aktie bei 5,75 €. Damit lag der Börsenkurs deutlich unter dem Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft in Höhe von 10,57 € je Aktie.
- Die negativen gesamtwirtschaftlichen Vorgaben und die schlechte Stimmung auf den Kapitalmärkten im Allgemeinen und bei Fi-

nanz- und Immobilienwerten im Speziellen haben sich leider auch negativ auf die Kursentwicklung der HAMBORNER-Aktie ausgewirkt. Im Branchenvergleich hat sich unser Börsenkurs allerdings noch verhältnismäßig gut behauptet. Während der DIMAX 2008 einen Abschlag von 50 % verzeichnete, der EPRA-Index 51 % verlor und der DAX um rd. 40 % sank, musste die HAMBORNER Aktie ein Minus von 35,7 % hinnehmen.

- Deutlich positiver gelang der Start ins neue Jahr. Nach 5,75 € Jahresschlusskurs lag der Börsenkurs Ende Mai bei 7,80 €, d.h. ein Plus von immerhin rd. 36 %!
- Der Nettovermögenswert (NAV) liegt bei 10,57 € je Aktie. Unsere Zielsetzung muss natürlich sein, den Abschlag im Börsenkurs weiter zu verringern und möglichst wieder in eine Prämie umzukehren.
- Fortsetzen wollen wir in diesem Zusammenhang unsere verlässliche Dividendenpolitik. Das gute Niveau des Vorjahres wollen wir beibehalten und schlagen Ihnen eine Dividende von 35 Cent je Aktie vor. Bezogen auf den Jahresschlusskurs von 2007 ergibt sich

eine Dividendenrendite von 3,9 %, bezogen auf den Schlusskurs 2008 eine Rendite von 6,1 %.

- Als Gesamtausschüttung errechnet sich ein Betrag von rd. 8,0 Mio. €. Orientiert haben wir uns bei der Bemessung der Dividende an den von der Gesellschaft erwirtschafteten nachhaltigen Einzahlungsüberschüssen, ausgedrückt durch den sogenannten FFO (Funds from Operations). Diese Finanzkennzahl steht für das operative Ergebnis ohne Veräußerungsgewinne, aber vor nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen.
- Der FFO je Aktie beträgt für 2008 0,37 €. Mit 35 Cent je Aktie schütten wir somit rd. 95 % des FFO aus. **Mit anderen Worten:** Wir schütten keine Substanz aus. Bei hoher Ausschüttungsquote ist die Dividende voll aus den Mitteln des laufenden Jahres verdient!

Ausblick

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

abschließend noch einige Anmerkungen zum laufenden Geschäftsjahr 2009 und zum Ausblick:

- Der Start ins neue Jahr ist der Gesellschaft gut gelungen. Die Bewirtschaftungserlöse lagen in den ersten drei Monaten mit 5,8 Mio. € um rd. 11 % über Vorjahresniveau. HAMBORNER hat im 1. Quartal 2009 deutlich positive Ergebnisse erzielt: Das Betriebsergebnis betrug 2,7 Mio. €, der Konzernüberschuss 1,4 Mio. €.

Damit zum Ausblick:

- Nach den Bereinigungen des Portfolios in den letzten beiden Jahren mit teilweise einmaligen bilanziellen Sondererträgen bilden zukünftig die Mieterlöse die wesentliche Ertragsquelle. Für 2009 rechnen wir mit einem weiteren Anstieg unserer Bewirtschaftungserlöse. Insbesondere die in 2008 übergegangenen bzw. beurkundeten Neuerwerbe

werden zu einer entsprechenden Steigerung führen.

- Bei der wirtschaftlichen Leerstandsquote und den Mietausfällen gehen wir auch für 2009 von einem niedrigen Niveau aus.
- Bei sich normalisierenden Transaktionsmärkten werden wir auch wieder weiter zukaufen, entsprechende Wirtschaftlichkeit selbstverständlich vorausgesetzt.
- Das nachhaltige operative Ergebnis ausgedrückt durch den FFO wollen wir um mindestens 10 % steigern.
- Einen weiteren Meilenstein in der Geschichte der HAMBORNER würden wir mit der REIT-Transformation erreichen. Hierzu Näheres durch meinen Kollegen, Herrn Schmitz, unmittelbar im Anschluss.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

ich möchte wie folgt festhalten:

1. Gesamtwirtschaftlich gesehen befinden wir uns in einem schwierigen Umfeld. Ein merkbarer Aufschwung wird noch auf sich warten lassen. HAMBORNER erweist sich in diesem Umfeld aber als sehr stabil.
2. Wir hatten ein erfolgreiches Jahr 2008 und sind auch gut ins Jahr 2009 gestartet.
3. Die Gesellschaft hat unverändert eine kerngesunde Bilanzstruktur, komfortable Finanzkennziffern und keinerlei Refinanzierungsprobleme. Diese Ausgangssituation ermöglicht uns, Chancen zu nutzen und HAMBORNER nachhaltig gut im Wettbewerb zu positionieren.
4. Unsere Mieterlöse sind Grundlage nachhaltiger Cashflows und Basis zukünftiger Dividendenzahlungen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!