

# **Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG**

**26. April 2018**

**Rede**

**Hans Richard Schmitz**

**Mitglied des Vorstands  
der HAMBORNER REIT AG**

- Es gilt das gesprochene Wort -

## **Meine sehr geehrten Damen und Herren,**

ich begrüße Sie ebenfalls recht herzlich zu unserer diesjährigen Hauptversammlung. Nachdem Ihnen mein Kollege Herr Dr. Mrotzek die erfreuliche Geschäfts- und Portfolioentwicklung im Jahr 2017 dargelegt hat, möchte ich nun auf unsere Aktivitäten im Asset- und Property-Management sowie unsere Positionierung im Kapitalmarkt eingehen. Daran anschließend werde ich den TOP 7 der heutigen Tagesordnung näher erläutern.

Zum Ende des ersten Quartals 2018 hatten wir 77 Immobilien an 60 Standorten in Deutschland im Bestand. Nach wie vor investieren wir in drei Assetklassen – in großflächige Einzelhandelsimmobilien, Geschäftshäuser und Büroobjekte. Etwa 70 % unserer Mieterlöse generieren wir mit Einzelhandelsobjekten, während unsere Büroobjekte mit rund 30 % zu den Einnahmen beitragen. Der Fokus unserer Investitionstätigkeit liegt wie in den Vorjahren in den Regionen West-, Südwest- und Süddeutschland. Dennoch schließen wir attraktive Investitionsmöglichkeiten in anderen Regionen keinesfalls aus.

Mit unseren drei größten Mietern, den Lebensmitteleinzelhändlern EDEKA, Kaufland und Real, generieren wir derzeit knapp 25 % unserer Mieterlöse. Auf den Plätzen vier und fünf folgen mit dem Baumarktbetreiber OBI und REWE zwei weitere namhafte und bonitätsstarke Einzelhändler. Nach wie vor ist die Bundesagentur für Arbeit unser größter Büromieter und trägt derzeit mit 3,4 % zu unseren Mieterlösen bei. Mit Zugang des Büroobjekts O<sup>3</sup> in Köln zu Beginn des vergangenen Jahres ist der Kabelnetzbetreiber und Telekommunikationsdienstleister NetCologne zu unserem zweitgrößten Büromieter aufgestiegen und belegt Rang acht der Liste der Top-Mieter. Auf den Plätzen neun und zehn liegen derzeit das Telekommunikationsunternehmen Telefonica O2 und der Textileinzelhändler C&A, die jeweils einen Anteil von 1,7 % unserer Mieteinnahmen ausmachen.

Damit haben wir unter Risikogesichtspunkten eine sehr gesunde Mieterstruktur. Zwar entfallen rund 12 % unserer Mieterträge auf unseren größten Einzelmietern EDEKA. Aufgrund der genossenschaftlichen Organisa-

tionsstruktur und der überdurchschnittlich hohen Bonität dieses Mieters sowie der Lage und Qualität unserer EDEKA-Objekte, ist das daraus resultierende Risiko jedoch überschaubar.

Die solide Mieterstruktur spiegelt sich auch in den sehr geringen Mietausfällen wider. Im Geschäftsjahr 2017 beliefen sich die Forderungsausfälle und Wertberichtigungen auf lediglich 248 T€. Unter Berücksichtigung der Gesamt-Mieterlöse von rund 74,1 Mio. € entspricht das einer Ausfallquote von nur 0,3 %.

Auch die Laufzeiten unserer Mietverträge sind nach wie vor langfristig und ausgewogen. Bezogen auf das Gesamt-Portfolio belief sich die gewichtete Restlaufzeit zum Ende des ersten Quartals 2018 auf 6,5 Jahre. Unsere großflächigen Einzelhandelsimmobilien, die insbesondere den Cash-flow für unsere attraktive Dividende sichern, weisen eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 8,4 Jahren aus. Geschäftshäuser und Büroobjekte haben mit 4,8 bzw. 5,3 Jahren vergleichsweise kürzere Laufzeiten. Die

Ursache liegt im Wesentlichen an den im Vergleich zum Großflächigen Einzelhandel zumeist geringeren Laufzeiten der Einzelverträge.

Insgesamt sehen wir aber in der Nachvermietung in den nächsten Jahren kein größeres Klumpenrisiko. Gemessen an unseren Mieterlösen müssen wir bis zum Jahr 2025 jährlich zwischen 4 % und maximal 12 % unseres aktuellen Mietvolumens vermieten. Die in 2018 anstehenden Nachvermietungen sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt weitgehend erfolgt. Für lediglich 4 % des auslaufenden Mietvolumens müssen in diesem Jahr noch Anschluss- oder Neuverträge verhandelt werden.

Im abgelaufenen Jahr hatten wir, bezogen auf unsere vermietbare Gesamtfläche von rund 563.000 m<sup>2</sup>, bei rd. 10% Neu- bzw. Anschlussvermietungen zu verhandeln. Während bei über 43.000 m<sup>2</sup> (77%) eine Vertragsverlängerung mit dem Bestandsmieter vereinbart werden konnte, wurden für eine Fläche von rund 13.000 m<sup>2</sup> (23%) Nachfolgemmieter gefunden.

Die größten Vermietungserfolge konnten wir in unserem Einzelhandelsobjekt in Lübeck sowie in den Büroobjekten in Bremen und Münster erzielen.

Im Haerder-Center Lübeck konnten wir die Verträge mit den Ankermietern REWE und NEW YORKER langfristig verlängern und darüber hinaus bisherige Leerstandsflächen für einen Zeitraum von 10 Jahren an den Fitnessstudiobetreiber EASYFITNESS vermieten. In den kommenden Monaten wird das Untergeschoss neugestaltet und im Zuge dessen noch verbliebene Leerstandsflächen beseitigt. Der größte Teil des Untergeschosses wurde langfristig an den Textil-Einzelhändler KIK vermietet. Die übrigen Flächen werden zu einem modernen Food-Court ausgebaut, der das Haerder-Center um einen Gastronomiebereich ergänzt. Durch das gastronomische Angebot wird die Aufenthaltsqualität im Haerder-Center erhöht und die Kundenfrequenz im Objekt weiter gesteigert.

In unserem Objekt in Bremen hat sich der Ankermieter TELFONICA GERMANY langfristig

zum Standort bekannt und seinen Vertrag über rund 3.800 m<sup>2</sup> Bürofläche um weitere fünf Jahre verlängert. Im Büroobjekt Münster hat der IT-Dienstleister CONTERRA seinen bestehenden Vertrag bis Mitte 2024 verlängert und im Zuge dessen seine Mietfläche von bisher 1.900 m<sup>2</sup> auf über 3.300 m<sup>2</sup> vergrößert.

Die sehr gute Vermietungsleistung spiegelt sich auch in unserer Leerstandsquote wider. Unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien lag die Quote im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 1,4 % und damit auf konstant niedrigem Niveau (Vorjahr: 1,3 %).

Auch im ersten Quartal 2018 haben wir unsere Vermietungsarbeit konsequent fortgesetzt und konnten weitere Vermietungserfolge erzielen. Infolgedessen ist es uns gelungen, die Leerstandsquote nochmals zu senken. Sie beträgt nunmehr lediglich 1,0 %. Die erneute Reduzierung unterstreicht nicht nur die hohe Qualität unserer Immobilien, sondern auch die hervorragende Arbeit unseres Asset Managements.

Einen ebenso wichtigen Beitrag zu den Vermietungserfolgen hat unsere Technik-Abteilung geleistet. Wie bereits in der Vergangenheit haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, um die Qualität unseres Portfolios und die langfristige Vermietbarkeit unserer Immobilien weiter zu steigern. Im Vergleich zum Vorjahr haben wir im Jahr 2017 unseren Modernisierungsaufwand - bestehend aus Instandhaltungsaufwendungen und zu aktivierenden Maßnahmen – nochmals erhöht und insgesamt 7,2 Mio. € in die Hand genommen.

Die größte Einzelmaßnahme im Jahr 2017 betraf den Ausbau einer Einzelhandelsfläche in dem im März 2017 erworbenen Objekt in Hallstadt. Die Arbeiten wurden im Frühjahr 2018 abgeschlossen und die neu gestalteten Flächen an den Mieter ALDI übergeben. Der Markt wurde Anfang April eröffnet. Wir freuen uns, dass wir mit ALDI einen weiteren modernen Lebensmittel-Discounter von unserem Objekt überzeugen und den Mietermix am Standort weiter verbessern konnten.



Eine weitere größere Maßnahme haben wir in unserem Büro- und Geschäftshaus in Bad Homburg durchgeführt. Dort wurde eine umfassende Erneuerung der Heizungs-, Lüftungs-, und Kälteanlagen vorgenommen. Die im Objekt ansässige Commerzbank wurde durch eine erhöhte Miete an den anfallenden Kosten beteiligt.

Darüber hinaus haben wir in zahlreichen Objekten kleinere Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt und im Zuge dessen die Mietverträge mit mehreren Mietern langfristig verlängert – unter anderem in unserem großflächigen Einzelhandelsobjekt in Villingen-Schwenningen, das nunmehr für weitere acht Jahre an EDEKA vermietet wurde.

Nun möchte ich - wie angekündigt - auf unsere Positionierung am Kapitalmarkt eingehen

Der Kursverlauf unserer Aktie war im Jahresverlauf 2017 – analog zur allgemeinen Entwicklung an den Aktienmärkten – recht erfreulich. Nachdem die Aktie das Jahr 2016 mit 9,04 € abgeschlossen hat, konnte sie in den

ersten Handelsmonaten 2017 an die positive Marktentwicklung anknüpfen und stieg bis Anfang Mai auf ihren Jahreshöchstkurs von 9,94 €. Damit notierte die Aktie über dem Nettovermögenswert, der zum Ende des ersten Quartals bei 9,72 € lag. Im zweiten Halbjahr 2017 wurde der Kurs der Aktie durch die erneut wachsenden Unsicherheiten in Bezug auf einen möglichen Zinsanstieg im Euroraum belastet. Die HAMBORNER-Aktie fiel bis Ende August auf ihren Jahrestiefstkurs von 8,77 €, konnte bis zum Jahresende jedoch wieder deutlich zulegen und notierte zum 31.12.2017 bei 9,90 €. Dies entspricht einem Anstieg von 9,5 % gegenüber dem Vorjahresschlusskurs. Unter Berücksichtigung der im vergangenen Jahr ausgeschütteten Dividende in Höhe von 43 Cent lag die Gesamtrendite im Jahr 2017 bei 14,3 %.

Die positive Entwicklung setzte sich auch in den ersten Handelswochen des Jahres 2018 fort. Im Januar kletterte der Kurs mehrmals über die Marke von 10,00 €, bevor die Aktie – dem allgemeinen Markttrend folgend – sank und das erste Quartal bei 9,43 € beendete. Vor dem

Hintergrund unseres weiterhin guten operativen Geschäftsverlaufs und den positiven Prognosen für das Gesamtjahr 2018 sind wir mit dieser Kursentwicklung natürlich nicht zufrieden.

Die Umsatzentwicklung in unserer Aktie war im letzten Jahr hingegen sehr erfreulich. Mit durchschnittlich 176.000 Aktien pro Handelstag übertraf der Umsatz den Vorjahreswert von rund 140.000 Aktien deutlich.

Seit Jahresbeginn ist – nicht zuletzt aufgrund der politischen und geldpolitischen Einflüsse auf die Aktienmärkte – eine gewisse Zurückhaltung der Anleger zu spüren. Der durchschnittliche Umsatz im ersten Quartal lag daher unter dem Niveau des Vorjahres bei 155.000 Aktien pro Tag.

Im vergangenen Jahr konnten wir erneut eine erfreuliche Entwicklung bei der Marktkapitalisierung unserer Aktie verzeichnen. Während wir Ende 2016 eine Marktkapitalisierung von 721 Mio. € aufwiesen, waren es zum 31.12.2017 rund 789 Mio. €. Ende März 2018 belief sich die Marktkapitalisierung auf

752 Mio. €. Damit haben wir die Marke von 500 Mio. € nachhaltig überschritten und die Investitionsbereitschaft institutioneller Investoren wird dadurch tendenziell weiter steigen.

Unsere Aktionärsstruktur hat sich im vergangenen Jahr nur geringfügig verändert. Die RAG-Stiftung ist nach wie vor unser größter Einzelaktionär mit ca. 9,8 % direkt gehaltener Aktien. Die RAG Aktiengesellschaft, eine Tochtergesellschaft der Stiftung, hält 2,67 %. Damit beträgt der Gesamtanteil der RAG unverändert 12,45 %.

Als weitere größere Anteilseigner folgen BlackRock, die BNP Paribas und die Belfius Insurance und mit jeweils rd. 5 %. Herr Prof. Siegert hält knapp 3,9 % der Aktien. Der Streubesitz liegt aktuell bei 68,5 %. Insgesamt befinden sich nach wie vor etwas mehr als 30 % der Anteile im Besitz von Privataktionären. 25 % unserer Aktien werden von inländischen institutionellen Investoren gehalten, knapp über 30 % von ausländischen.

Damit haben wir eine solide und ausgewogene Aktionärsstruktur.

Wie in den vergangenen Jahren haben im Frühjahr bereits die ersten Roadshows in London, Edinburgh, München, Brüssel und den USA stattgefunden. Darüber hinaus haben wir auf verschiedenen Investorenkonferenzen zahlreiche Gespräche mit Bestandsaktionären und potentiellen neuen Investoren geführt. Auch in Zukunft werden wir den Dialog mit privaten und institutionellen Investoren suchen und unsere Investor Relations-Arbeit konsequent fortsetzen.

Meine Damen und Herren, wie Sie der Tagesordnung entnommen haben, sollen Sie heute unter dem TOP 7 die Erneuerung des bedingten Kapitals beschließen und der Gesellschaft damit die Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen ermöglichen.

Eine angemessene Kapitalausstattung ist die wesentliche Grundlage für die weitere Entwicklung unserer Gesellschaft. Options- und Wandelschuldverschreibungen stellen eine

wichtige Finanzierungsoption dar und bieten die Möglichkeit mit vergleichsweise niedriger Verzinsung Fremdkapital aufzunehmen. Sie sind flexibel gestaltbar und lassen sich abhängig von den Anleihebedingungen als reines Fremdkapital oder mehr in Richtung Eigenkapital strukturieren.

Meine Damen und Herren, ich möchte jedoch noch einmal ausdrücklich betonen, dass die Ausgabe von Wandel- bzw. Optionsanleihen lediglich eine strategische Option darstellt und die Ermächtigung als Vorratsbeschluss anzusehen ist. Für den Fall, dass entgegen unseren heutigen Erwartungen die von uns bislang nachgefragte klassische Fremdfinanzierung nicht oder nur zu unattraktiven Konditionen möglich sein wird, wollen wir gewappnet sein.

Im Hinblick auf die weiteren Einzelheiten des Beschlussvorschlags darf ich auf die Ihnen vorliegende Tagesordnung mit dem dort abgedruckten Bericht des Vorstands verweisen.

Meine Damen und Herren, damit komme ich zum Ende meiner Ausführungen.



Ich hoffe, wir konnten Sie davon überzeugen, dass sich HAMBORNER auch im Geschäftsjahr 2017 weiter positiv entwickelt hat und wir unseren Wachstumskurs konsequent fortgesetzt haben. Der Start in das laufende Geschäftsjahr war erfolgreich und der Ausblick ist ebenfalls erfreulich. Die weiteren Zukunftsaussichten der Gesellschaft sehen wir nach wie vor positiv und wir wünschen uns, dass Sie uns auch künftig als Aktionäre die Treue halten.

Meine Damen und Herren,

bevor wir nun mit Ihnen Ihre Fragen und Anregungen diskutieren, erlauben Sie mir einige Worte an unseren Vorsitzenden des Aufsichtsrats zu richten.

Lieber Herr von John,

heute leiten Sie zum letzten Mal die Hauptversammlung unserer Gesellschaft. Es ist das zwölfte Mal, dass Sie diese Aufgabe eloquent und gelegentlich mit einer Prise Humor gewürzt absolvieren. Als Sie am 16. Februar 2007 gerichtlich in den Aufsichtsrat



bestellt wurden, befand sich die Gesellschaft am Beginn eines radikalen Umbruchs. Ausgelöst durch den Wechsel der Mehrheitsaktionärin, weg von der Familie Julius Thyssen hin zur HSH Real Estate, einer Tochter der HSH Nordbank.

War Hamborner in den vergangenen Jahrzehnten eine Vermögensverwaltungsgesellschaft, die neben Immobilien und Grundstücken auch einen Aktienspezialfonds und eine Beteiligung an einer kommunalen Wohnungsgesellschaft hielt, lauteten nunmehr die Schlagworte „Starkes Wachstum mit Gewerbeimmobilien“ und „Umwandlung in einen REIT“. Ausgehend von einem Immobilienportfolio von 186 Mio. € beträgt der Wert heute mehr als 1,4 Mrd. €. 60 Neuinvestitionen mit einem Volumen von mehr als 1,2 Mrd. € mit Schwerpunkt im Süden und Südwesten Deutschlands haben wir mit Ihnen und den anderen AR-Mitgliedern ausführlich diskutiert. Gleiches gilt für 35 Desinvestitionen kleinerer Objekte mit einem Volumen von mehr als 83 Mill. €.

Ein Investment möchte ich dabei besonders hervorheben, da Sie hier für uns den Kontakt zum Projektentwickler hergestellt haben. Das ist unsere Immobilie auf dem EUREF-Campus in Berlin. Damals haben wir einen Kaufpreis von 33 Mio. € gezahlt und die Diskussion über den Ankauf wurde sehr intensiv und auch durchaus kontrovers geführt, da der Campus erst am Anfang seiner Entwicklung stand und Sie in den Gremien der verkaufenden Gesellschaft eine Rolle spielten.

Ende letzten Jahre wurde dieses Bürogebäude mit 51,5 Mio. € bewertet. Ein Plus von 18,5 Mio. € bzw. 56 %. Ein Erfolg, den Sie sich durchaus selbst auf die Fahne schreiben können.

Die Umwandlung in den REIT haben Sie aktiv mit begleitet und geholfen, dass dieses komplexe Thema reibungslos abgearbeitet werden konnte. Ihnen ist es auch zu verdanken, dass die HSH bei Ihrem Ausstieg 2011 ihre Anteile nicht an einen einzigen Käufer abgegeben, sondern sich zu einer breiten Streuung im Kapitalmarkt entschieden hat. An der

anschließenden Suche nach starken Ankeraktionären haben Sie ebenfalls aktiv mitgewirkt. Ihre persönlichen Kontakte zur RAG-Stiftung waren da ausgesprochen hilfreich. Die Unabhängigkeit der Hamborner war Ihnen stets eine Herzensangelegenheit. Bis heute sind wir in keinen Konzernverbund eingegliedert.

Man kann mit Fug und Recht sagen, Sie haben sich um Hamborner verdient gemacht. Und so ist es nur folgerichtig, dass der Aufsichtsrat in seiner letzten Sitzung Sie mit Ablauf der Hauptversammlung zu seinem Ehrenvorsitzenden ernannt hat.

Aus Sicht des Vorstands bedauern wir Ihr Ausscheiden sehr, respektieren aber Ihre Beweggründe. Bei allen Entscheidungen haben wir mit Ihnen vertrauensvoll zusammengearbeitet. Sie waren jederzeit für den Vorstand erreichbar, hatten stets ein offenes Ohr für die uns bewegenden Themen und standen uns immer mit Rat und Tat zur Seite. Dafür danken wir Ihnen ausdrücklich und wünschen Ihnen weiterhin alles Gute und freuen uns, dass wir auch in Zukunft mit Ihnen als Ehrenvorsitzen-

dem des Aufsichtsrats im Kontakt bleiben können.

**Meine Damen und Herren,**

**vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Und nun freuen wir uns mit Ihnen in die Diskussion einzusteigen.**