

Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG am 7. Mai 2019

Rede von Herrn Hans Richard Schmitz, Mitglied des Vorstands

- Es gilt das gesprochene Wort -

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich begrüße Sie ebenfalls sehr herzlich zu unserer diesjährigen Hauptversammlung. Nachdem Ihnen mein Kollege Herr Dr. Mrotzek die erfreuliche Geschäfts- und Portfolioentwicklung im Jahr 2018 dargelegt hat, möchte ich nun auf unsere Aktivitäten im Asset- und Property-Management sowie unsere Positionierung im Kapitalmarkt eingehen. Abschließend werde ich Ihnen die in TOP 7 vorgeschlagene Satzungsänderung näher erläutern.

Zum Ende des ersten Quartals 2019 bestand das Immobilienportfolio der HAMBORNER aus 78 Objekten an 60 Standorten in Deutschland. Nach wie vor investieren wir in großflächige Einzelhandelsimmobilien und Büroobjekte. Unsere Expertise in diesen Assetklassen erlaubt es uns zudem in gemischt genutzte Objekte zu investieren. Aufgrund der zunehmenden Anzahl derartiger Immobilien in unserem Portfolio haben wir uns dazu entschlossen, unsere Mieterträge ab sofort auf Basis der Einzelflächennutzung zu erfassen, um Ihnen die Zusammensetzung unserer Mieterträge noch transparenter darlegen zu können.

Zum 31. März 2019 trugen unsere Büroflächen mit etwa einem Drittel zu den Mieterlösen bei, während rund zwei Drittel unserer Einnahmen mit Einzelhandelsflächen generiert wurden. Dabei werden inzwischen fast 50 % aller Erlöse mit Mietern auf der Großfläche erzielt. Dies spiegelt sich auch in unserer aktuellen Mieterstruktur wider.

Bei unseren fünf größten Mietern handelt es sich ausschließlich um bonitätsstarke und namhafte Unternehmen, die in unseren großflächigen Einzelhandelsobjekten ansässig sind. Mit den Lebensmitteleinzelhändlern EDEKA, KAUFLAND, REWE und REAL generieren wir derzeit knapp 30 % unserer Mieterlöse. Auf Platz fünf folgt mit dem Baumarktbetreiber OBI ein weiterer prominenter Mieter, der in insgesamt vier Objekten der HAMBORNER vertreten ist. Nach wie vor sind die Bundesagentur für Arbeit und der Telekommunikationsdienstleister NETCOLOGNE unsere größten Büromieter und tragen derzeit mit 3,3 % bzw. 2,1 % zu unseren Mieterlösen bei. Mit Zugang des Einzelhandelsobjekts in Berlin am Ende des vergangenen Jahres ist der Baumarktbetreiber GLOBUS auf Rang acht der Liste unserer Top-Mieter aufgestiegen. Auf den Plätzen neun und zehn liegen das Telekommunikationsunternehmen TELEFONICA O2 und der Textileinzelhändler C&A, die jeweils einen Anteil von unter 2 % unserer Mieteinnahmen ausmachen.

Der Blick auf Erlös- und Mieterstruktur verdeutlicht, dass ein wesentlicher Teil unserer Mieterlöse mit Einzelhandelsflächen generiert wird, die an Lebensmitteleinzelhändler und Baumärkte vermietet sind. Diese Einzelhandelssparten sind deutlich weniger vom Online-Handel betroffen als andere Segmente. Insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels existiert eine sehr hohe Wettbewerbsintensität, die in Kombination mit der Preissensitivität der Konsumenten sowie der hohen Standortdichte der Märkte dazu führt, dass nicht von einer schnell zunehmenden, breiten Akzeptanz des Lebensmittel-Online-Handels auszugehen ist. Der Online-Anteil des Lebensmitteleinzelhandels liegt in Deutschland derzeit bei ca. 2 %.

Die solide Erlös- und Mieterstruktur spiegelt sich auch in den sehr geringen Mietausfällen wider. Im Geschäftsjahr 2018 beliefen sich die Forderungsausfälle und Wertberichtigungen auf lediglich 72.000 €. Unter Berücksichtigung der Gesamt-Mieterlöse von rund 83,4 Mio. € entspricht das einer Ausfallquote von weniger als 0,1 %.

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 2019 auf 6,6 Jahre. Unsere großflächigen Einzelhandelsflächen, die insbesondere den Cashflow für unsere verlässlichen und nachhaltigen Dividendenausschüttungen sichern, weisen eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 8,5 Jahren aus. Einzelhandelsflächen in Geschäftshäusern und Büroflächen haben mit 4,4 bzw. 4,7 Jahren vergleichsweise kürzere Laufzeiten. Die Ursache liegt im Wesentlichen an den im Vergleich zum großflächigen Einzelhandel zumeist geringeren Laufzeiten der Einzelverträge.

Insgesamt sehen wir in der Nachvermietung in den nächsten Jahren kein größeres Klumpenrisiko. Gemessen an unseren Mieterlösen müssen wir bis zum Jahr 2027 jährlich zwischen 4 % und maximal 11 % unseres aktuellen Mietvolumens vermieten. Die in 2019 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 Jahr 2018 hatten wir, bezogen auf unsere vermietbare Gesamtfläche von rund 609.000 m², bei rd. 12 % der Flächen Neu- bzw. Anschlussvermietungen zu verhandeln. Während für eine Fläche von rund 12.600 m² Nachfolgemmieter gefunden wurden, konnten bei über 60.000 m² Vertragsverlängerungen mit den Bestandsmietern vereinbart werden. Damit lag die Verbleibquote mit rund 83 % erneut auf einem erfreulich hohen Niveau. Im Zuge der Vertragsverlängerungen konnte im Schnitt eine leicht erhöhte Miete vereinbart werden. Dies unterstreicht einmal mehr die gute Arbeit unserer Asset-Manager und die unverändert hohe Qualität unserer Immobilien.

Die größten Vermietungserfolge im Jahr 2018 erzielten wir in unseren Büroobjekten in Bremen, Dortmund und Kiel. Im Bremer Büroobjekt in der Linzer Straße hat sich der Ankermieter TELFONICA GERMANY langfristig zum Standort bekannt und seinen Vertrag über rund 3.800 m² Bürofläche um weitere fünf Jahre verlängert. Darüber hinaus wurden mehr als 2.600 m² an den Leuchtenhersteller GLAMOX vermietet und damit Vollvermietung erzielt.

Im Büroobjekt Dortmund/Westfalendamm hat die Firma PROGAS ihren bestehenden Vertrag bis 2029 verlängert. Im Ende 2017 erworbenen Neubauobjekt in Kiel wurden die verbliebenen Leerstandsflächen in Höhe von ca. 2.000 m², die seit dem Besitzübergang durch eine Mietgarantie abgesichert waren, für einen Zeitraum von zehn Jahren an die REGUS MANAGEMENT GMBH vermietet. REGUS wird im Objekt künftig flexible Bürolösungen und Coworking-Flächen anbieten. Nach Abschluss des neuen Mietvertrages ist das Gebäude nunmehr voll vermietet und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt rund 11 Jahre.

Die sehr gute Vermietungsleistung spiegelt sich auch in unserer Leerstandsquote wider. Unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien lag die Quote im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 1,3 % Damit lag die Quote weiterhin deutlich unter dem langjährigen Mittelwert, der in den vergangenen zehn Jahren im Schnitt bei 2,1 % lag.

Im ersten Quartal 2019 ist die Leerstandsquote leicht auf 2,0 % angestiegen. Eine wesentliche Ursache für den Anstieg liegt im Auszug des Textileinzelhändlers H&M aus unserem Objekt Lübeck Ende des letzten Jahres. Die seither leerstehenden Flächen befinden sich aktuell in der Nachvermietung. Teile der Flächen im Erdgeschoss konnten bereits an den Textileinzelhändler COLOSSEUM vermietet werden. Für die verbleibenden ehemaligen H&M-Flächen gibt es bereits erste Interessenten und wir sind zuversichtlich, die Vertragsgespräche zügig abschließen zu können.

Im Haerder-Center Lübeck konnten in den vergangenen 24 Monaten mehr als zwei Drittel der Mietflächen langfristig vermietet werden. Die Ankermieter REWE und NEW YORKER haben sich dauerhaft an den Standort gebunden. Der neue Mieter TEDI hat ein 800 m² großes Ladenlokal im ersten Obergeschoss bezogen. Bisherige Leerstandsflächen im 2. Obergeschoss wurden an den Fitnessstudiobetreiber EASYFITNESS vermietet. Das Untergeschoss wurde neu gestaltet und an den Textilhändler KIK sowie mehrere Gastronomiebetriebe vermietet. Darüber hinaus hat der Parkhausbetreiber KWL seinen Mietvertrag um weitere zehn Jahre bis Ende 2028 verlängert. Die Modernisierungen und Umstrukturierungen im Haerder-Center sowie das neu geschaffene gastronomische Angebot werden die Aufenthaltsqualität im Objekt weiter erhöhen und die Kundenfrequenz langfristig steigern.

Auch im ersten Quartal 2019 haben wir unsere Vermietungsarbeit konsequent fortgesetzt und konnten weitere erfreuliche Vermietungserfolge erzielen. So hat sich unser Mieter KAUFLAND mit langfristigen Verträgen an die HAMBORNER-Standorte Solingen, Meppen und Geldern gebunden. Die Verträge liefen ursprünglich bis zum Jahr 2020 und konnten bis zum Jahr 2032 bzw. 2034 verlängert werden.

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 zu steigern und die langfristige Vermietbarkeit unserer Immobilien zu sichern. Im Vergleich zum Vorjahr haben wir im Jahr 2018 unseren Modernisierungsaufwand – bestehend aus Instandhaltungsaufwendungen und zu aktivierenden Maßnahmen – nochmals erhöht und insgesamt 8,4 Mio. € investiert.

Die größte Einzelmaßnahme im Jahr 2018 betraf den Ausbau einer Einzelhandelsfläche in unserem Fachmarktzentrum in Hallstadt. Die Arbeiten haben bereits Ende 2017 begonnen und wurden im ersten Halbjahr 2018 abgeschlossen. Die aktivierungs-fähigen Kosten im Jahr 2018 beliefen sich auf ca. 1 Mio. €. Wir freuen uns, dass wir mit ALDI einen zusätzlichen namhaften und bonitätsstarken Lebensmitteleinzelhändler von unserem Objekt überzeugen und damit den Mietermix am Standort nochmals verbessern konnten.

Eine weitere größere Maßnahme haben wir im Haerder-Center in Lübeck durchgeführt. Im Rahmen einer Optimierung der Flächen im Untergeschoss konnten vorhandene Lager- und Leerstandsflächen zu einem ca. 750 m² großen Ladenlokal umgebaut werden, das – wie bereits erwähnt – im ersten Quartal dieses Jahres an den neuen Mieter KIK übergeben wurde.

In unserem Ärztehaus in Regensburg wurden bislang gastronomisch genutzte Flächen in Praxisflächen umgewandelt, um den zusätzlichen Bedarf eines Bestandmieters zu decken. Im Gegenzug hat sich der Mieter für weitere 13 Jahre an den Standort gebunden.

Darüber hinaus haben wir in zahlreichen Objekten kleinere Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt und im Zuge dessen die Mietverträge mit mehreren Mietern verlängert – unter anderem in unserem Bürogebäude in Dortmund/Königswall, das nunmehr langfristig an die Gewerkschaft ver.di vermietet wurde.

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

Mit der Kursentwicklung unserer Aktie waren wir im vergangenen Jahr nicht zufrieden. Analog zur allgemeinen Entwicklung des Aktienmarkts konnte die HAMBORNER-Aktie nicht an den positiven Trend des Vorjahres anknüpfen. Nachdem die Aktie zum Jahresende 2017 bei 9,90 € notierte und Ende Januar 2018 ihr Jahreshoch bei 10,08 € erreichte, wurde der Kurs dem allgemeinen Markt- und Branchentrend folgend durch die erneut wachsenden politischen und geldpolitischen Unsicherheiten belastet. Dabei schwankte der Kurs zwischen Februar und September in einem Korridor zwischen 9,00 € und 9,60 € und notierte damit unter dem Nettosubstanzwert, der zum Ende des ersten Halbjahres 2018 bei 10,00 € lag. Dem zu Beginn des dritten Quartals einsetzenden Abwärtstrend an den Märkten konnte sich auch die HAMBORNER-Aktie nicht entziehen und beendete das Jahr 2018 nahe ihrem Jahrestief bei 8,41 €.

Nach den Kursrückgängen zum Ende des Jahres 2018 entwickelte sich der Kurs unserer Aktie im ersten Quartal 2019 recht erfreulich. Bereits im Januar durchbrach der Kurs die Marke von 9,00 € und markierte Anfang Februar sein vorläufiges Jahreshoch bei 9,33 €. Im Laufe des Handelsmonats Februar war der Kurs rückläufig und sank auf einen Wert von 8,80 €. Bis Ende April konnten die Verluste jedoch wieder vollständig kompensiert werden und die Aktie notierte zum 30. April 2019 bei 9,36 €.

Die Kursentwicklung in den vergangenen Monaten spiegelt sich auch in der Marktkapitalisierung unseres Unternehmens wider. Während wir Ende 2017 eine Marktkapitalisierung von 789 Mio. € aufwiesen, waren es zum 31. Dezember 2018 rund 670 Mio. €.

Die Kurszuwächse in den vergangenen Monaten führten zu einem Anstieg der Marktkapitalisierung auf einen Wert von 746 Mio. € zum 30. April 2019.

Aufgrund der spürbaren Zurückhaltung der Anleger im vergangenen Jahr war auch die Umsatzentwicklung in unserer Aktie rückläufig. Mit durchschnittlich 121.000 Aktien pro Handelstag lag das Handelsvolumen unter dem Vorjahreswert von 176.000 Aktien.

Analog zur positiven Entwicklung des Aktienkurses ist seit Jahresbeginn auch auf Ebene der Aktienumsätze eine Erholung zu erkennen. Der durchschnittliche Umsatz lag in den ersten vier Handelsmonaten dieses Jahres wieder über dem Niveau des Vorjahres bei 138.000 Aktien pro Tag.

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, BNP PARIBAS und die BELFIUS VERSICHERUNG und mit jeweils rd. 5 % der Aktien. Ende März dieses Jahres hat uns unser langjähriger Aktionär, Herr Prof. Dr. Siegert, mitgeteilt, dass er seinen Anteil auf 2,99 % reduziert hat. Damit hat er die Schwelle von 3 % unterschritten und seine Aktien werden nunmehr dem Streubesitz zugerechnet.

Insgesamt befinden sich nach wie vor knapp ein Drittel der Anteile im Besitz von Privataktionären. 25 % unserer Aktien werden von inländischen institutionellen Investoren gehalten, knapp 30 % von ausländischen Institutionellen. Damit haben wir weiterhin eine solide und ausgewogene Aktionärsstruktur.

Wie in den vergangenen Jahren haben im Frühjahr bereits die ersten Roadshows, bspw. in London, Zürich und München 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 eine Satzungsänderung beschließen. Ich möchte an dieser Stelle kurz auf die wichtigsten Neuerungen eingehen.

Bei dem Änderungsvorschlag handelt es sich um eine formelle Bereinigung sowie eine allgemeine Modernisierung unserer Satzung. Eine klar definierte und gut strukturierte Satzung ist die wesentliche Grundlage für die Handlungsfähigkeit des Vorstands und Aufsichtsrats der Gesellschaft. Die Neufassung der Satzung soll insbesondere die Geschäftstätigkeit und die Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrats erleichtern. Die Einberufung von Sitzungen sowie Abstimmungen über zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle sollen künftig auch mittels moderner Kommunikationsmittel möglich sein.

Eine weitere wesentliche Änderung bezieht sich auf § 9 Abs. 3 unserer Satzung und damit auf die Möglichkeit der Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern. Die aktuelle Fassung der Satzung sieht für eine Abberufung einen einfachen Mehrheitsbeschluss der Hauptversammlung vor. Damit weicht unsere Satzung von dem im Aktiengesetz geregelten Erfordernis einer Dreiviertelmehrheit ab. Das Aktiengesetz lässt eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung zu, sofern die Hauptversammlung einer solchen Abweichung zustimmt.

In der jüngeren Vergangenheit gab es mehrere Versuche aktivistischer Aktionäre mit Hilfe eines verhältnismäßig geringen Aktienanteils und unter Ausnutzung einer niedrigen HV-Präsenz, durch die Abberufung von Aufsichtsräten Einfluss auf die strategische Ausrichtung einer Gesellschaft zu nehmen. Aus diesem Grund haben wir uns dazu entschlossen, der Hauptversammlung eine Rückkehr zur Regelung des Aktiengesetzes mit einem Mehrheitserfordernis von 75 % vorzuschlagen.

Meine Damen und Herren, ich möchte ausdrücklich betonen, dass eine Erschwerung der Abberufungsvoraussetzungen für Aufsichtsratsmitglieder im Sinne aller Minderheitsaktionäre ist, da die Gesellschaft vor den negativen Auswirkungen einer aggressiven Einflussnahme unter Umgehung des Minderheitenschutzes bewahrt werden soll.

Im Hinblick auf die weiteren Einzelheiten der vorgeschlagenen Satzungsänderung darf ich auf die Ihnen vorliegende Tagesordnung 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 2018 weiter positiv entwickelt hat und wir – allen Widrigkeiten zum Trotz – unse-ren 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, vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!