

Stellungnahme des Angestelltenbetriebsrats der S IMMO AG

zum freiwilligen Übernahmeangebot (§§ 4 ff Übernahmegesetz) der IMMOFINANZ AG

Die IMMOFINANZ AG hat am 14.03.2021 die Absicht bekannt gegeben, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionärinnen und Aktionäre der S IMMO AG zu stellen. Die entsprechende Angebotsunterlage wurde dem Vorstand sowie der Aufsichtsratsvorsitzenden der S IMMO AG am 19.05.2021 übermittelt und wurde gemäß § 11 Abs 3 ÜbG unverzüglich an den Betriebsrat der Gesellschaft zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Stellungnahme des Vorstands und Aufsichtsrats

Der Betriebsrat hat aus seiner Mitte zwei Mitglieder in den Aufsichtsrat der S IMMO AG entsandt. Diese Mitglieder haben die Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat vorab gesichtet und ihrer Veröffentlichung zugestimmt. Der Betriebsrat schließt sich den Empfehlungen der Organe der S IMMO AG an und verweist bezüglich einer umfassenden wirtschaftlichen und rechtlichen Analyse der Angebotsunterlagen auf das Dokument, das auf der Website der S IMMO AG zur Verfügung steht.

Ausgangssituation

Grundsätzlich begrüßt der Betriebsrat alle Aktionäre, die langfristig zum Erfolg des Unternehmens beitragen wollen und sich deshalb am Unternehmen beteiligen. Gleichzeitig hat der Betriebsrat die Interessen der Angestellten der S IMMO AG bestmöglich zu wahren und strategische Entscheidungen auf ihre soziale Verträglichkeit und auf ihre Auswirkungen auf die Angestellten der Gesellschaft zu prüfen.

Die S IMMO AG und die IMMOFINANZ AG halten seit nunmehr etwa drei Jahren wechselseitige Beteiligungen und sind jeweils größter Aktionär der anderen Gesellschaft. Während die S IMMO AG mit in etwa 13,4 % an der IMMOFINANZ beteiligt ist, hält die IMMOFINANZ zum jetzigen Zeitpunkt circa 26,5 % der S IMMO AG. Ebenfalls seit etwa drei Jahren gibt es parallel Bestrebungen von unterschiedlichen Seiten, die beiden Gesellschaften zusammenzuführen. Zu diesem Zweck wurden bereits 2019 Gespräche über eine mögliche Zusammenführung zwischen den Organen der Gesellschaften geführt, die ergebnislos beendet wurden, weil insbesondere hinsichtlich eines möglichen Umtauschverhältnisses keine Einigung erzielt werden konnte.

Ebenfalls im Jahr 2019 hat die IMMOFINANZ AG bei der 30. Ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG den Antrag gestellt, das Höchststimmrecht aus der Satzung zu streichen. Der Antrag wurde – wie schon bei der Hauptversammlung 2018 – von den Aktionärinnen und Aktionären in der Hauptversammlung abgelehnt.

Rückfragen:

Betriebsrat der S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien
MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS, Betriebsratsvorsitzender
holger.schmidtmayr@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1152

Strategische und wirtschaftliche Auswirkungen

In den Q&As, welche die IMMOFINANZ AG ihren Aktionären auf ihrer Website zur Verfügung stellt, wird die Frage nach den nächsten Schritten nach dem Vollzug des Angebots wie folgt beantwortet:

„IMMOFINANZ wird, in Abhängigkeit der Höhe ihrer Beteiligung an S IMMO AG nach erfolgreichem Vollzug des Angebots sowie der dann bestehenden wirtschaftlichen Situation und den regulatorischen Rahmenbedingungen, weitere Schritte prüfen.“

Auch bei Aktionärsveranstaltungen im Rahmen der Präsentation der Geschäftszahlen für das Jahr 2020 wurde auf entsprechende Fragen darauf verwiesen, dass man noch keine Auskünfte über die zukünftige Strategie oder detaillierte Aussagen über mögliche Synergien nach einer Übernahme treffen könne. Diese Antworten erscheinen uns ungenügend, um eine valide Einschätzung über die Vorteile einer Übernahme durch die IMMOFINANZ AG für beide Gesellschaften treffen zu können.

Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ AG

Zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme sind neben der S IMMO AG die RPPK Immo GmbH (ca. 10,5 %) und Radovan Patrick Vitek (ca. 10,0 %) als Aktionäre der IMMOFINANZ AG bekannt. Die RPPK Immo GmbH, die Ronny Pecik (aktuell der CEO der IMMOFINANZ AG) und Peter Korbačka zuzurechnen ist, hat Ende Jänner 2021 einen Geschäftsanteilkaufervertrag mit der Revenite Austria S.a.r.l. – wiederum der Aggregate Holdings S.A. zuzurechnen, die ihrerseits auch mit 10,8 % an der S IMMO AG beteiligt ist – abgeschlossen. Dieser Vertrag hatte als aufschiebende Bedingung, dass Herr Korbačka dem Verkauf bis 31.03.2021 zustimmt. Ob diese Zustimmung erfolgt und der Vertrag somit rechtsgültig ist, wird laut Medienberichten seit bereits über zwei Monaten rechtlich geklärt. Die Medien berichten auch darüber, dass der Verkauf zur Folge hätte, dass Herr Pecik sein CEO-Mandat zurücklegt. Somit sind zum Zeitpunkt dieses Statements sowohl die Aktionärsstruktur als auch das Management der IMMOFINANZ AG zumindest möglichen, zeitnahen Veränderungen unterworfen, was zu zusätzlichen Unsicherheiten bezüglich der weiteren Vorgehensweise der IMMOFINANZ AG führt. Dass parallel dazu auch eine Anzeige bei der Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft kolportiert wird und die Parteien sich gegenseitig vor allem medial mit Vorwürfen konfrontieren, wirkt ebenfalls alles andere als vertrauensbildend.

Standortfrage

In den Angebotsunterlagen wird festgehalten, dass die IMMOFINANZ AG nicht davon ausgeht, dass der Vollzug des Angebots Auswirkungen auf den Hauptsitz oder die Beschäftigungsbedingungen bei S IMMO haben wird. Vor allem in Anbetracht der Unsicherheiten in Bezug auf die Zusammensetzung des Managements und des Aktionariats der Bietergesellschaft wäre es wünschenswert, diese Annahme mit verbindlichen Zusagen zu konkretisieren. Solche Zusagen lassen sich über Business Combination Agreements gut festhalten – bei der geplanten Übernahme der Deutsche Wohnen AG durch die Vonovia AG, die zeitgleich in Deutschland über die Bühne geht, wurden zum Beispiel Vereinbarungen getroffen, die auch die Interessen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer berücksichtigen und so verhindern, dass im Übernahmeprozess Schlüsselpositionen und wertvolle Unternehmensressourcen riskiert werden. Der Betriebsrat würde eine solche Vereinbarung begrüßen und steht für entsprechende konstruktive Gespräche zur Verfügung.

Rückfragen:

Betriebsrat der S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien
MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS, Betriebsratsvorsitzender
holger.schmidtmayr@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1152

Soziale Auswirkungen

In der Angebotsunterlage betont die IMMOFINANZ AG, dass eine Personalreduktion nicht im Vordergrund steht. Das begrüßt der Betriebsrat naturgemäß. Gleichzeitig wird – als eines der wenigen geschäftspolitischen Ziele, die in der Angebotsunterlage konkret formuliert werden – die Möglichkeit in Betracht gezogen, die Verwaltung des Immobilienportfolios und administrative Aufgaben in einzelnen Geschäftsbereichen zusammenzuführen. Eine solche Zusammenführung wäre wohl nur bei gleichzeitigem Personalabbau sinnvoll – insofern betrachtet der Betriebsrat die eingangs erwähnte Aussage mit einer gesunden Skepsis.

Die S IMMO AG beschäftigt in Österreich in etwa 40 Personen, über die Gruppe verteilt – also inklusive der Tochtergesellschaften in Ungarn, Deutschland, Rumänien und Kroatien – sind es in etwa 110 Personen (nicht berücksichtigt sind hierbei die MitarbeiterInnen der unter Managementverträgen betriebenen Hotels). Damit ist die S IMMO ausgesprochen schlank aufgestellt. Flache Hierarchien, ein hohes Maß an Effizienz und eine niedrige Kostenstruktur zeichnen die Gesellschaft seit Jahrzehnten aus. Die ausgesprochen niedrige Fluktuation im Headquarter in Wien (im Jahr 2020 lag sie bei 2,4 %) sowie die überdurchschnittlich lange Verweildauer im Unternehmen sprechen einerseits für die jahrelange Erfahrung und Kompetenz des Teams, andererseits stellen sie die Attraktivität der S IMMO AG als Arbeitgeberin unter Beweis. Die S IMMO kann auf eine ausgesprochen erfolgreiche Unternehmensgeschichte zurückblicken. Auf die Expertise des eingespielten, effizienten und hochmotivierten Teams, das für diese Erfolge maßgeblich verantwortlich ist, langfristig zu verzichten, kann nicht im Sinne einer gelungenen Zusammenführung der Gesellschaften sein.

Marktteilnehmer, die beide Gesellschaften gut kennen, äußern darüber hinaus ihre Bedenken, dass die Unternehmenskultur der beiden Unternehmen sehr unterschiedlich ist und eine für beide Seiten befriedigende Integration vor diversen Herausforderungen stehen könnte. So schreibt zum Beispiel das Branchenblatt „Der Börsianer“ (derboersianer.com) auf seiner Website folgende Analyse:

„Allerdings prallen mit dem Management der Immofinanz AG und der S Immo AG zwei vollkommen unterschiedliche Unternehmenswelten aufeinander. Da braucht es eine feine Klinge, diese zu integrieren. Das wird Voraussetzung für eine erfolgreiche Übernahme sein.“

Diese und andere Aussagen bestärken uns in der Sorge, dass eine Zusammenführung nicht im besten Interesse der S IMMO Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist.

Alternative: Stand-alone

Der Vorstand der S IMMO AG hat bereits seine Strategie für den Fall, dass das aktuell vorliegende Übernahmeangebot nicht erfolgreich ist, vorgestellt. Ein wesentlicher Kernpunkt ist die Entflechtung der gegenseitigen Beteiligungen durch Veräußerung der Anteile an der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG. Die so lukrierten Erlöse können unmittelbar für den Ankauf von ertragsstarken Immobilien in den Märkten der Gesellschaft genutzt werden, um den Wert der S IMMO weiter kontinuierlich zu steigern und die hohe Dividendenfähigkeit der S IMMO AG zu sichern.

Der Betriebsrat sieht die Gesellschaft bestmöglich für dieses Szenario aufgestellt und begrüßt eine endgültige Entflechtung der verschiedenen Gesellschaften sehr. Die nunmehr bald drei Jahre andauernden Diskussionen über eine mögliche Zusammenführung der S IMMO AG mit der IMMOFINANZ AG waren bis dato nicht von Erfolg gekrönt,

Rückfragen:

Betriebsrat der S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien
MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS, Betriebsratsvorsitzender
holger.schmidtmayr@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1152

Stellungnahme des Betriebsrats

Wien, am 02.06.2021



haben aber parallel wertvolle Ressourcen gebunden. Den Fokus voll auf das Kerngeschäft der S IMMO – Immobilieninvestments in ausgesuchten EU-Märkten – zu legen, erscheint aus Sicht der Belegschaft die vielversprechendste Variante zu sein. Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit ihre Ertragsstärke bewiesen, Potenziale wurden rechtzeitig erkannt und wertsteigernd gehoben. Vor diesem Hintergrund erscheint es auch für Aktionäre langfristig attraktiver, in ein starkes, wachsendes Dividendenpapier wie der S IMMO investiert zu bleiben und die Anteile nicht unter EPRA-NAV in ein Übernahmeangebot einzuliefern.

Zusammenfassung

Grundsätzlich steht der Betriebsrat Übernahmeangeboten aufgeschlossen gegenüber. Das vorliegende Angebot spiegelt aber unserer Überzeugung nach nicht den Wert der S IMMO Aktie wider. Wir bleiben in der Sorge, dass eine Zusammenlegung der beiden Gesellschaften nicht im besten Interesse der Aktionärinnen und Aktionäre sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft ist. Die strategischen Überlegungen der IMMOFINANZ AG wurden nur in unzureichender Form dargelegt und die Aussagen in Bezug auf die Auswirkungen des Angebots auf die Beschäftigungssituation und die Standortfragen überzeugen nicht. Vor diesem Hintergrund erscheint es deutlich sinnvoller, die Gesellschaften zu entflechten und die S IMMO in einer Stand-alone-Variante ihren Wachstumskurs der letzten Jahre fortsetzen zu lassen.

Abschließend soll auch festgehalten werden, dass die in dieser Stellungnahme beschriebenen Auswirkungen auf Standort, Beschäftigungssituation und soziale Verträglichkeit potenziell ebenso für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der IMMOFINANZ AG zutreffen können. Unser Anliegen ist es, den österreichischen Standort zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern – in beiden Gesellschaften.

Wien, am 02.06.2021

Der Angestelltenbetriebsrat der S IMMO AG

Rückfragen:

Betriebsrat der S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien
MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS, Betriebsratsvorsitzender
holger.schmidtmayr@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1152