

Äußerung des Angestelltenbetriebsrats

der

IMMOFINANZ AG

zum

freiwilligen öffentlichen Teilangebot

(§§ 4 ff Übernahmegesetz)

der PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH

und O1 Group Limited

Äußerung des Angestelltenbetriebsrats der Immofinanz AG gemäß §14 (3) ÜbG

Die CA Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ("CA Immo") und O1 Group Limited ("O1") haben am 16.03.2015 die Absicht bekannt gegeben, ein freiwilliges öffentliches Teilangebot für Aktien der IMMOFINANZ AG („Immofinanz“) zu stellen. Die entsprechende Angebotsunterlage samt Bestätigung durch den beizuziehenden Sachverständigen BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft wurde dem Vorstand sowie dem Aufsichtsratsvorsitzenden der IMMOFINANZ AG am 24.03.2015 übermittelt und wurde gemäß § 11 Abs 3 ÜbG unverzüglich an den Betriebsrat („Betriebsrat“) zur Kenntnismahme weitergeleitet. Die Veröffentlichung der Angebotsunterlage durch CA Immo / O1 erfolgte am 25.03.2015.

Ausgangssituation

CA Immo und O1 haben angekündigt im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Teilangebots 16% an der Immofinanz zu erwerben. Aufgrund der auf Hauptversammlungen anwesenden Stimmrechte kann daher nach Ansicht des Betriebsrats von einer de-facto Beherrschung der Gesellschaft ausgegangen werden. Somit stellt das gegenständliche Angebot für den Betriebsrat nur einen ersten Schritt zur vollständigen Übernahme der Gesellschaft dar. CA Immo und Immofinanz haben in der Vergangenheit medial eine mögliche Fusion der beiden Gesellschaften in Aussicht gestellt. Der Betriebsrat kommt daher zum Schluss, dass es sich nur um eine Frage der Zeit handelt, bis die Fusionspläne umgesetzt werden. Für die Beschäftigten der Immofinanz sind aus heutiger Sicht zahlreiche Fragen unbeantwortet.

I. Strategische und wirtschaftliche Auswirkungen

Grundsätzlich unterstützt der Betriebsrat die Ansicht des Vorstands der Immofinanz hinsichtlich der Sinnhaftigkeit einer möglichen Fusion. Ein gemeinsames Vorgehen der beiden Gesellschaften kann zu einem erfolgreichen und profitablen Ergebnis in einem kompetitiven Marktumfeld führen.

Im Zusammenhang mit den Geschäftsfeldern der Immofinanz erwartet sich der Betriebsrat ein klares Bekenntnis zu den derzeitigen Segmenten. Speziell im Bereich „Retail“ kann die Immofinanz auf außergewöhnliche Erfolge verweisen, welche durch niedrige Leerstandraten und hohe Profitabilität in den letzten Jahren bewiesen wurden. Dies ist zu einem großen Teil dem unermüdlichem Einsatz und der hohen Leistungsbereitschaft der eigenen Mitarbeiter zu verdanken. Der Betriebsrat tritt daher entschlossen gegen jeden Versuch einer Verwertung der Gesellschaft im Ganzen oder in Teilen entgegen. Vielmehr wird die Überzeugung vertreten, dass große Ertragspotenziale in der Internalisierung der Wertschöpfungskette und in den Skaleneffekten eines vergrößerten Portfolios zu finden sind.

Die im freiwilligen öffentlichen Teilangebot angebotene ‚*langfristige Unterstützung*‘ (Pt. 7.2 des Angebots) für das Immofinanz Management ist für ein Unternehmen, welches seine Kernkompetenz ausschließlich im Büroimmobilienbereich (Verweis CA Immo Geschäftsbericht 2014) sieht, nicht nachvollziehbar. Vielmehr droht der Verkauf des Einzelhandelsbereiches, um damit die Übernahme von Immofinanz zu finanzieren und das Büroportfolio quasi gratis in den Bestand nehmen zu können. Für den Betriebsrat ist ebenfalls unklar inwieweit der Erwerb einer 16%igen Finanzbeteiligung, zu einem ‚*ausgewogenen und fokussierten Vermögensprofil*‘ (Pt. 7.1) beitragen kann. Es bleibt zu bezweifeln, ob eine derartige Beteiligung im Interesse der Minderheitsaktionäre der CA Immo ist, zumal neben dem veränderten Bilanzbild in den kommenden Jahren mit zusätzlichen Kosten zu rechnen ist.

Aufgrund der beschriebenen Überlegungen ist von erheblichen Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation in der Immofinanz auszugehen. Der Betriebsrat ist durch das kürzlich abgeschlossene Sparprogramm der Immofinanz der Ansicht, dass Synergieeffekte vorrangig aus dem „Insourcing“ teurer Dienstleistungen sowie über ein gemeinsames Procurement und effizientere Prozesse erreicht werden.

Es wird bezweifelt, dass die von den BieterInnen in Aussicht gestellte Unterstützung des Managements das nachhaltige Wachstum der Gruppe zum Ziel hat. Für den Betriebsrat ist klar, dass es auf keinen Fall zu Einsparungen betreffend Personal- und Sachkosten auf Kosten der Mitarbeiter gehen darf. Im Gegenteil zeigte das bereits erwähnte Sparprogramm, dass eine Kostenreduktion bei gleichzeitig steigender Beschäftigung möglich ist.

II. Soziale Auswirkungen


Der Betriebsrat ist der Ansicht, dass der Garant für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg der motivierte und wertgeschätzte Mitarbeiter ist und vertritt die Überzeugung, dass die erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Management auch in Zukunft fortgesetzt werden sollte. Aus sozialer Sicht wünscht sich der Betriebsrat eine langfristige Strategie zur Vereinheitlichung von Verwaltungsprozessen und eine darauf abgestimmte Personalbedarfsplanung im Falle einer möglichen Fusion. Personelle Maßnahmen sollten die hohe Leistungsbereitschaft der Mitarbeiter und die vorbildliche Zusammenarbeit im Unternehmen berücksichtigen. Querschnittsfunktionen sollten mittelfristig nach dem ‚best-in-class‘ Prinzip aufeinander abgestimmt werden, wobei auf die betroffenen Mitarbeiter eingegangen werden soll.

III. Zusammenfassung

Wir kommen zu dem Schluss, dass das vorliegende Teilangebot nicht im Interesse der Immofinanz-Mitarbeiter sein kann. Wichtige strategische Überlegungen wurden nicht oder nur unzureichend dargelegt. Da der zukünftige Erfolg nur auf Wachstum und Profitabilität beruhen kann, sind wir davon überzeugt, dass die derzeitigen Ressourcen auch weiterhin benötigt werden. Im Sinne der bisherigen erfolgreichen Zusammenarbeit mit dem Management möchte der Betriebsrat die Kooperation und Kommunikation im Sinne der Mitarbeiter fortsetzen.

Wien, am 03.04.2015

Der Angestelltenbetriebsrat der Immofinanz AG



Dipl.-Ing. Siegfried Burger-Schattauer
Vorsitzender



Mag.(FH) Philipp Amadeus Obermair
Stellvertreter