Unsere Fragen an Hapimag zur Generalversammlung 2025

Grundsätzlich konnten wir beim Geschäftsbericht 2025 keine wesentlichen Abweichungen gegenüber dem Vorjahr feststellen. Wir bleiben daher auch dabei, dass die geforderte und versprochene Transparenz in einigen Bereich nach wie vor nicht vorhanden ist.

Wir beurteilen die Arbeit der Geschäftsführung zwar grundsätzlich positiv und möchten und für die Arbeit im abgelaufenen Jahr besonders auch bei den vielen Mitarbeitern in den Resorts bedanken.

Als Aktionärsvertretung haben wir aber auch die Verpflichtung, Entwicklungen, die nicht im Sinne der Aktionäre sind, aufzuzeigen und zu hinterfragen. Und hierbei geht es in erster Linie um steigenden Kosten und Gebühren, als auch um Transparenz bei der Preisgestaltung und bei Kosten für Renovierungen und deren Überwälzung in Form höherer Punktebelastung und Nebenkosten.

Enttäuschend daher auch der Bericht des GPB. Grundsätzlich sollte der GBB durch entsprechende Prüfung dafür sorgen, dass der Werterhalt der Aktien und der Wohnpunkte erhalten bleibt. Es ist für uns nicht vorstellbar, dass der GPB keine einzige Position gefunden hat, die zu kritisieren wäre, wo Verbesserungen gemacht oder für mehr Transparenz zu sorgen wäre. Die Ausführungen auf Seite 93 unter Ziffer 3 halten wir für falsch.

Jahresbeitrag & Punktebelastung:

A. **Hapimag-Aktionäre einerseits - pro aktive Aktie - einen Jahresbeitrag von derzeit 350,67 €. Andererseits erhalten sie – pro aktive Aktie (d.h. wenn sie den Jahresbeitrag bezahlt haben) – 60 Wohnpunkte gutgeschrieben, die sie bei der Buchung von Ferienwohnungen einsetzen müssen - ohne Wohnpunkte keine Buchung.**

Nach den Ausführungen der Hapimag dient die Jahresgebühr insbesondere der Finanzierung der Renovierung und dem Unterhalt der Resorts sowie der Deckung der Kosten für die Zentralverwaltung und des Mitgliederservices.

Nach den Ausführungen des Geschäftsprüfungsbeirats im Geschäftsbericht 2024 (GB) auf Seite 93 unter Ziffer 3 haben Renovierungen Auswirkungen auf die Steigerung der lokalen Kostenbeiträge und erhöhten Punktebedarf für Anmietungen.

Der Jahresbeitrag ist zwar in den letzten 10 Jahren nicht mehr so rasant gestiegen, dennoch ist die Steigerung seit dem Jahr 2000 doppelt so hoch, als die Inflationsrate der Eurozone. Das heißt, dass sämtliche inflationsbedingten Steigerungen auch bei notwendigen Renovierungen dadurch mehr als abgedeckt sein müssen.

Der GB enthält keine Detailinformationen zum Jahresbeitrag und dessen Zuordnung/ Verwendung. Insoweit ist der GB intransparent. Hat die Hapimag AG noch bis einschließlich 2018 in den jeweiligen Geschäftsberichten Spartenberichte abgedruckt, aus denen u.a. die Verteilung der Jahresbeiträge auf die Geschäftssparten Immobilien, Resorts, Member Services und Zentrale Services ersichtlich war, so enthalten die Geschäftsberichte der Jahre 2019 ff dazu keinerlei Informationen mehr.

Da die Jahresbeiträge der Hapimag-Aktionäre die bedeutendste Einnahmequelle der Hapimag-Gruppe darstellen und für den Aktionär die mit den Jahresbeiträgen finanzierten Wohnpunkte die einzige Möglichkeit für eine Buchung sind, hat der Aktionär hier Anspruch auf mehr Transparenz.

Wir fordern deshalb folgende Informationen an:

1. Vorlage der Spartenrechnungen für das Geschäftsjahr 2024, wie sie bis einschließlich 2018 üblich waren und Hilfsweise Verteilung der Jahresbeiträge lt. GB 2024 auf die einzelnen Geschäftssparten
2. Offenlegung der Zusammensetzung der Jahresbeiträge pro Aktie von derzeit 350,67 € (Anteile für Renovierungen, zentrale Verwaltung usw.)

B. Anders als bei „normalen" Aktiengesellschaften erhalten Hapimag-Aktionäre keine Gewinnbeteiligung in Form einer Dividende, sondern bezahlen letztendlich die Wohnpunkte mit den Jahresbeiträgen (von Punkten des Bonusprogramms abgesehen; diese sind in diesem Zusammenhang aber vernachlässigbar). Wie sehen daher Hapimag in der Pflicht, den Wert der Wohnpunkte zu erhalten und nicht durch unzulässige Mehrbelastungen inflationär zu verringern.

Auf Grund der nunmehr geltenden flexiblen Punktebelastung ist eine Vorausberechnung der Kosten für einen Hapimag Urlaub durch den Aktionär praktisch nicht mehr möglich. Die flexible Punktebelastung gilt angeblich nur 6 Monate vor dem Buchungszeitraum, aber auch für den Zeitraum davor gibt es keinerlei Anhaltspunkte, wie viele Punkte für ein und denselben Zeitraum für die gleiche Wohnung nur ein Jahr später benötigt werden. Beispiele unsere Mitglieder zeigen teilweise den doppelten Punktebedarf (gleicher Zeitraum, gleiche Wohnung). Es steigt die Punktebelastung (entweder fehlerhaft oder/und bewusst herbeigeführt) Großteils unkontrollierbar und wird so zum Instrument der Verteuerung des Hapimag Urlaubs. Wir haben einige Beispiele von Aktionären erhalten, die eine Punkte-Mehrbelastung um fast 100% ergeben. Hapimag führt auch aus, damit eine bessere Auslastung erzielen zu wollen, Dies ist aber durch die gleichbleibenden Auslastungsprozentzahlen nicht nachvollziehbar.

3. Wieso rechtfertigt eine renovierte Wohnung eine höhere Punktebelastung?
   Inwieweit wird bei der Erhöhung des Punktebedarfs die Tatsache berücksichtigt, dass der Aktionär die Renovierung bereits mit seinem Jahresbeitrag finanziert hat, er also bereits in Vorleistung getreten ist und mit der Punkterhöhung nun mehrfach belastet wird?
4. Darlegung/Veranschaulichung der für die Bestimmung der Punktehöhe maßgeblichen Kriterien/Scores usw. anhand von zwei Beispielen vor und nach Renovierungen
5. Wieso gibt es keinerlei fixe Richtlinien für den Punktebedarf vor dem flexiblen Zeitbereich, die zumindest den Vergleich von einem zum anderen Jahr ermöglichen?
6. Warum wird der Punktebedarf auch ohne jede Renovierung einfach willkürlich erhöht und verteuert so die Urlaubskosten in Einzelfällen um bis zu 30 %?
7. Die Anzahl der Aktien im Umlauf ist um 7 700 gesunken, der Anteil der generierten Punkte aber 1, 1 Mio gestiegen. Woher kommt diese Differenz?

Ähnliche vorgangsweise sind auch bei der Erhöhung der lokalen Nebenkosten zu erkennen. Auch diese wurden sowohl nach Renovierungen als auch anderweitig aus nicht nachvollziehbaren Gründen erhöht. Zusätzlich wurden für einige Resorts saisonale Nebenkostenerhöhungen eingeführt. Eine 2 Zi Wohnung in St. Michael kann daher zwischen 60 und 77 Euro (+23%) pro Tag kosten. Generell sind z.

B. die Nebenkosten in St. Michael von 2010 bis 2025 um 95,6% gestiegen, die Inflation im Euroraum betrug in diesem Zeitraum gerade mal 38 % .

8. Es liegt die Vermutung nahe, dass Hapimag auch die Nebenkosten zwecks Gewinnoptimierung an die lokale oder saisonale Nachfrage und Kostensituation anpasst. Die damit verbundene Teuerung des Hapimag Urlaubs verärgert Altaktionäre und schreckt Neukunden ab, Aktionär zu werden. Welche Strategie verfolgt Hapimag mit diesem Vorgehen?

Fragen zu Urteil des OLG im Prozess angestrengt vom VKI gegen Hapimag.
Auch wenn das Urteil des OGH noch aussteht, ist auch hier mit einem mehr oder weniger gleichlautenden Urteil zu rechnen.
Hapimag hat teilweise vorausschauend allen Österreichischen Aktionäre eine Änderungskündigung mit zu Großteil angepassten AGB geschickt. Ob und wie weit diese neuen AGB's dem Urteil gerecht werden, bleibt abzuwarten.

9. An wie viele Aktionäre ging diese Kündigung und wie viele davon sind auf die neuen AGB's umgestiegen? Was geschieht mit jenen Aktionären, die den Umstieg nicht annehmen? Wann wird die derzeitige Blockade bei der Aktienübertragung bei Österreichischen Aktionären aufgehoben?
10. Sind Änderungen der AGB's auch für die Aktionäre anderer Länder geplant und wenn für wann?

Da es keine eigene Sprechzeit an der GV für die Aktionärsvereinigungen mehr gibt, ersuchen wir um Aufnahme unserer Fragen in das Protokoll der GV.

Mit besten Grüßen

H-AV Aktive Aktionäre HAPIMAG[S]

Frank Dorner im Namen des Vorstandes