

„Die REIT-Indizes werden künftig für Investoren eine wichtige Rolle spielen“

INTERVIEW MIT OLIVIER ELAMINE,
CEO, ALSTRIA OFFICE REIT-AG

alstria office notiert seit fast einem Jahr im Prime Standard und als erstes Unternehmen seit über 100 Tagen im REIT-Segment der Deutschen Börse. Das Real Estate Magazin sprach mit CEO Olivier Elamine über die bisherigen Erfahrungen am Kapitalmarkt und über die weitere Strategie des ersten deutschen REITs.

Olivier Elamine bei der Eröffnung des REIT-Segmentes der Deutschen Börse



REAL ESTATE MAGAZIN: Herr Elamine, was unterscheidet ein REIT-IPO von anderen Börsengängen?

ELAMINE: Es existiert kein Unterschied. Der Ablauf eines REIT-IPOs ist genauso wie auch bei allen anderen Branchen. Die meisten Fragen, die mir z. B. bei Roadshows gestellt werden, beziehen sich auf das operative Geschäft, auf Käufe, auf Renditen und auf die Strategie – genauso wie bei anderen Unternehmen auch. REIT-spezifische Fragen sind eher selten.

REAL ESTATE MAGAZIN: Aber Sie haben spezifische Investorengruppen – Global REIT-Fonds sowie professionelle REIT- und Real Estate-Investoren. Damit unterscheiden sich die Investoren ganz deutlich von denen bei anderen börsennotierten Unternehmen, oder?

ELAMINE: Ja, es gibt eine ganze Reihe von Real Estate-Spezialisten, die bei uns investiert sind. Diese haben ein sehr hohes Branchen-Know-how und kennen natürlich die deutsche REIT-Struktur sehr genau – die Fragen dieser Investorengruppe beziehen sich daher ausschließlich auf die operative Entwicklung oder die Unternehmensstrategie.

REAL ESTATE MAGAZIN: Das sind also Unternehmen wie Cohen & Steers, Principal und Henderson...?

ELAMINE: Genau, es sind Real Estate-Aktienfonds – zu den genannten Namen kann man noch ING Real Estate, aber auch Morgan Stanley ergänzen. Es gibt auch einige Investoren, die ausschließlich in REITs investieren, so sind z. B. einige japanische REIT-Fonds bei uns investiert. Branchenübergreifende Aktienfonds spielen bei uns eine eher untergeordnete Rolle.

REAL ESTATE MAGAZIN: Im letzten Jahr waren aber nicht nur zahlreiche REIT-IPOs geplant, sondern auch Global REIT Fonds, die aufgrund des Kapitalmarktumfeldes nicht aufgelegt wurden.

ELAMINE: Dies war in der Tat zu beobachten, das war allerdings ein weltweites Problem. Wir sehen jedoch, dass etwa seit Beginn des Jahres Investoren wieder verstärkt in den Real Estate-Sektor zurückkehren, was sich auch bereits in den Aktienkursen bemerkbar macht.

REAL ESTATE MAGAZIN: Und welche Zwischenbilanz können Sie nach den ersten 100 Tagen im Deutsche Börse REITs-Segment ziehen? Spüren Sie eine größere Investoren aufmerksamkeit durch das Segment und die dazugehörigen Indizes?

ELAMINE: Es war sehr wichtig, dass die Deutsche Börse mit dem REIT-Segment gestartet ist. Denn dieses sorgt für Visibilität. Das Einzige, was wir neben Fair Value und uns vermissen, sind weitere REITs. Die REIT-Indizes werden künftig eine wichtige Rolle spielen – insbesondere für institutionelle Investoren, die den Index abbilden oder sich an dieser Benchmark messen können. Die Bedeutung steigt natürlich dann, wenn es mehr als zwei REITs in Deutschland gibt. Doch das liegt ausschließlich am aktuellen Kapitalmarktumfeld.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welchen Einfluss hat die Exit Tax auf Ihr Geschäft? Bekommen Sie aktuell viele Objekte angeboten?

ELAMINE: Wir haben bereits drei Käufe getätigt, bei denen der Verkäufer in den Genuss der Exit Tax kam. Die Exit Tax ist ein ganz bedeutender Vorteil für REITs, der auch in der Praxis genutzt wird. Außerdem sind wir in Gesprächen mit weiteren Unternehmen, die die Exit Tax nutzen möchten.

REAL ESTATE MAGAZIN: Merken Sie, dass potenzielle Verkäufer stärker auf Sie aufmerksam werden – durch die Börsennotiz, durch die Medienberichterstattung und dadurch, dass Sie stark in der Öffentlichkeit stehen?

ELAMINE: Ja, natürlich macht sich das bemerkbar. Wir bekommen immer wieder gute Angebote.

REAL ESTATE MAGAZIN: Und weshalb möchten Sie eigene Aktien zurückkaufen – nachdem Sie nicht einmal ein Jahr notiert sind?

ELAMINE: Unser Eigenkapital ist begrenzt. Wir haben aktuell ca. 60 Mio. Euro Eigenkapital für weitere Käufe zur Verfügung. Das Aktienrückkaufprogramm, das im November gestartet ist, hat einen Umfang von etwa 15 Mio. Euro. Dadurch, dass wir diese Aktien nicht löschen, stehen uns diese natürlich als Kapital in Form eigener Aktien zur Verfügung, die man auch zum Kauf von Objekten nutzen kann. Das Aktienrückkaufprogramm ist ein eindeutiges Signal an den Kapitalmarkt, dass wir unsere Aktie für unterbewertet halten.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sie könnten natürlich auch andere notierte Gesellschaften übernehmen. Ist das ein Thema für Sie?

ELAMINE: M&A-Transaktionen haben wir natürlich immer im Blick. Zweifellos gibt es aktuell interessante Bewegungen am Markt. Vivacon hat erst kürzlich Curanis übernommen und Grainger FranconRheinMain. M&A-Transaktionen müssen für beide Unternehmen – den Käufer und den Verkäufer – Sinn machen. Für M&A-Aktivitäten sind wir aufgeschlossen, im Moment führen wir jedoch keine konkreten Gespräche.

„Es gibt mehrere betriebliche Vorteile, die von einem REIT besser erreicht werden können als von einer herkömmlichen Aktiengesellschaft.“

REAL ESTATE MAGAZIN: alstria notiert seit dem 7. November 2007 als erstes Unternehmen im Deutsche Börse REIT-Segment. Was waren die wichtigsten Etappen für Sie – Börsennotierung, REIT-Status und Aufnahme im Deutsche Börse REITs-Segment?

ELAMINE: Wir sind noch immer ein recht junges Unternehmen, das seit etwa 700 Tagen existiert. Da gab es eine ganze Reihe von wichtigen Etappen, die sehr rasch aufeinander folgten. Einige davon haben Sie gerade genannt. Die Bildung des Portfolios gehört natürlich auch dazu. Insgesamt war es eindeutig die richtige Entscheidung, alstria an die Börse zu bringen und ein REIT zu werden. Das deutsche REIT-Gesetz bietet hierfür den richtigen Rahmen. Das Einzige, das sich entgegen unserer Erwartungen entwickelt hat, ist der Kapitalmarkt; aber Zyklen kommen und gehen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.

www.deutsche-boerse.com > listing > reits



Deutsche Börse REITs – Events

REITWeek – Investor Forum
4.-6. Juni 2008, Waldorf Astoria,
New York
www.nareit.com > Meetings

Deutsche Börse REITs
Expo Real, Messe München
6.-10. Oktober 2008
www.exporeal.net

Bitte vormerken!
Deutsches Eigenkapitalforum
Herbst 2008
10.-12. November 2008,
Congress Center Messe Frankfurt
www.eigenkapitalforum.com

Teilnehmer am Deutsche Börse REITs-Segment

Herkunft	Anzahl
Deutschland	2
■ alstria office REIT-AG	
■ Fair Value REIT-AG	
USA	119
Kanada	4
Asien	9
Europa¹⁾	23
Insgesamt	157

1) außer Deutschland
Stand: 31.1.2008, Quelle: Deutsche Börse

RX REIT Index



Stand: 25.1.2008, Quelle: Deutsche Börse