



Dr. Oscar Kienzle, CEO, IC Immobilien Holding AG

„Der Bereich Property- und Asset Management läuft sehr gut“

INTERVIEW MIT DR. OSCAR KIENZLE,
IC IMMOBILIEN HOLDING AG

Die IC Immobilien Holding hat sich in den vergangenen Jahren vom Initiator geschlossener Fonds zum Property- und Asset Manager entwickelt. Zurzeit sind Gesellschaften der IC Immobilien Gruppe insgesamt mit 18% an der Fair Value REIT-AG beteiligt, was im ersten Halbjahr zu erheblichen Abschreibungen führte. Doch die IC ist vom langfristigen Erfolg der G-REITs überzeugt und möchte sich mittelfristig auch als REIT-Dienstleister etablieren. Im Gespräch mit dem Real Estate Magazin erläutert CEO Dr. Oscar Kienzle die Strategie des Unternehmens und gibt einen vorsichtigen Ausblick.

REAL ESTATE MAGAZIN: Mit welcher Entwicklung ist weiterhin in Ihren Geschäftsbereichen Property- und Asset Management zu rechnen?

DR. KIENZLE: Die Bereiche Property- und Asset Management laufen besser als geplant. Wir werden dieses Jahr in diesem Segment aller Voraussicht nach unsere Ziele erreichen. Dies ist aufgrund der bereits kontrahierten Aufträge absehbar. Wir profitieren zum einen davon, dass die Haltedauer für Immobilien zunimmt. Viele Investoren hatten Immobilien mit dem Ziel erworben, sie schnell wieder zu verkaufen. Aktuell merken sie jedoch, dass sie diese wohl länger behalten müssen, als es vielleicht ursprünglich geplant war. Durch diesen Umstand steigt automatisch der Bedarf an Property- und Asset-Management-Dienstleistungen. Für uns ist zum anderen auch erfreulich, dass nach einem fürchterlichen Preiswettkampf 2006 und Anfang 2007 die Preise für Dienstleistungen wieder vernünftiger werden. Dies ist auch eine Folge der gedämpften Stimmung am Investmentmarkt und des drastischen Rückgangs der Transaktionsvolumina bis hin zur teilweisen Illiquidität in einigen Marktsegmenten. In den guten Jahren wollten viele um jeden Preis hineinkommen und haben Angebote für Dienstleistungen unterbreitet, die letztendlich nicht kostendeckend waren. Das ist wieder viel besser geworden. Gute Dienstleistungen sind nun auch wieder ihr Geld wert.

REAL ESTATE MAGAZIN: Mit den Zahlen für das 1. Halbjahr haben Sie bekannt gegeben, dass Sie namhafte institutionelle Kunden hinzugewinnen konnten. Können Sie Namen nennen?

DR. KIENZLE: Im Frühjahr haben wir ein Mandat für die Caisse de dépôt et placement du Québec (CDP)...

REAL ESTATE MAGAZIN: Das ist doch auch einer Ihrer Großaktionäre, oder?

DR. KIENZLE: Ja, das ist fast richtig. Die Caisse ist eine der größten Pensionskassen der Welt. Im Immobilienbereich ist sie in drei Bereichen tätig. Der erste sind Mezzanine-Finanzierungen, der zweite Bereich ist der Erwerb von erstklassigen Immobilien, um diese langfristig zu halten. Der dritte Bereich sind eher opportunistische Investments, die über die Caisse-Tochter Cadim getätigt werden. Cadim ist bei uns mit etwas über 20% beteiligt. Der langfristige Investor der Caisse ist SITQ. Für diese Caisse-Tochter haben wir nun Anfang des zweiten Quartals in Frankfurt das Property- und Asset Management für das IBC in Frankfurt übernommen. Zudem haben wir für einen angelsächsischen Investor das Management von Objekten im Volumen von rund 200 Mio. Euro übernommen. Ferner werden wir zum 1. September das Property- und Asset Management für einen deutschen institutionellen Investor übernehmen. Die Objekte haben ein Volumen von 750 Mio. Euro. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass beide Investoren nicht genannt werden möchten. Die Bereiche Property- und Asset Management laufen wie gesagt derzeit sehr gut. Wir haben uns auch intern hierbei gut vorbereitet und für weiteres Wachstum aufgestellt. So arbeiten wir zum Beispiel bereits seit zehn Jahren mit SAP. Zum Jahreswechsel haben wir einen Releasewechsel vorgenommen und arbeiten nun mit einem völlig neuen SAP-Berichtstool. Mit diesem wird das Berichtswesen, an das jeder institutionelle Kunde andere Anforderungen stellt, deutlich leichter. Damit können wir auch das Berichtswesen von REITs steuern, wo wir uns mittelfristig auch als Dienstleister positionieren möchten, auch wenn wir da wohl noch ein bisschen warten müssen. Die Anforderungen, nach

HGB, IFRS und EPRA-Standards zu berichten, kann nicht jeder Dienstleister aus dem Stand erfüllen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Wie groß sehen Sie denn die Gefahr, dass mittelfristig weiter Druck auf die NAVs kommt?

DR. KIENZLE: In vergangenen Korrekturphasen haben in den letzten Jahrzehnten die Bewertungen in Deutschland um bis zu 25% nachgegeben. Wenn Sie jetzt aber sehen, dass einige Aktien 50% unter NAV notieren, dann ist schon alles diskontiert.

REAL ESTATE MAGAZIN: Wenn man den Leverage berücksichtigt, dann sind das 50% Risiko, bezogen auf den NAV.

DR. KIENZLE: Genau. Phasen mit Bewertungen von 40% unter NAV gab es in der Vergangenheit auch in den USA, diese dauerten aber nur sechs bis neun Monate, dann waren die Abschlüsse nur noch bei etwa 20%, und irgendwann gab es auch wieder Prämien. Im Moment sehe ich die Abstürze am deutschen Immobilienmarkt nicht. Das einzige Risiko, das ich sehe, ist, dass die anderen Märkte so abstürzen, dass sie wieder attraktiv werden. Und internationale Investoren gehen bei gleicher Rendite eben nicht zuletzt der investorenfreundlicheren Rahmenbedingungen wegen immer lieber nach London als nach Deutschland – denken Sie beispielsweise nur an die Überraschung mit der Zinsschranke.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welche Prognose können Sie für das laufende Jahr geben?

DR. KIENZLE: Die Prognose für 2008 ist sehr schwierig, was mit unserer Beteiligung an der Fair Value REIT-AG zusammenhängt, an der wir 18% halten – 3% durch Umtausch von Fonds, die wir selbst gehalten haben, und 15% durch Kapitalerhöhung. Im ersten Halbjahr hat der Kursverlust bei Fair Value unser Ergebnis gewaltig belastet und zum ersten Verlustausweis in der Geschichte unserer Unternehmensgruppe geführt. Aktuell ist nicht prognostizierbar, wie sich dies zum Jahresende entwickelt. Seit dem 30.6. ist die Aktie nochmals von 6,50 Euro auf einen Tiefstkurs von etwa 4,75

Euro zurückgegangen. Wenn sich das nicht ändert, würde es uns im zweiten Halbjahr nochmals belasten.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sie konzentrieren sich künftig auf den Bereich Property- und Asset Management. Das ist ja relativ planbar.

DR. KIENZLE: Ja, sehr viel planbarer als das Geschäft eines Fondsiniciators. Aus dem Publikumsfondsgeschäft haben wir uns weitgehend zurückgezogen. Hier sind wir weiterhin Dienstleister, aber nicht mehr Initiator. Ausgenommen hiervon sind Private Placements oder Auslandsfonds.

REAL ESTATE MAGAZIN: Wenn Ihr Geschäft relativ stabil verläuft, dürfte Ihre Dividende auch relativ konstant sein, oder?

DR. KIENZLE: Das kommt wiederum auf unsere Beteiligung an der Fair Value an. Das ist im Moment ein Prognoseproblem, aber auch eine Chance. Es könnte der Moment kommen, wo man auch im HGB-Ergebnis die Fair Value-Beteiligung wertberichtigen muss. Nach IFRS ist es klar, da muss man es sofort tun. Nach HGB muss man es dann tun, wenn die Wertveränderung nachhaltig ist. Wenn Fair Value zum Jahresende bei 8 Euro oder höher steht, dann ist das kein größeres Problem. Aber wenn die Aktie zum Jahresende da steht, wo sie jetzt steht, dann kann die Situation aufkommen, dass wir diese auch im HGB-Abschluss wertberichtigen müssen, was sicherlich auch den Spielraum für Gewinnausschüttungen reduzieren würde. Aber unser operatives Geschäft läuft sehr gut.

REAL ESTATE MAGAZIN: Vielen Dank für das Interview.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.



Edisonpark Unterschleißheim bei München, Firmensitz der IC Immobilien Holding AG

Impressum

Institutional Investment Real Estate Magazin
Ausgabe 5/2008

Verlag:

Institutional Investment Publishing GmbH
Bahnhofstr. 28
D-82515 Wolfratshausen
www.realestate-magazin.de
Tel: +49 (0) 8171 / 41 80 4-90
Fax: +49 (0) 8171 / 41 80 4-99
Email: info@realestate-magazin.de

Redaktion:

Christian Schiffmacher (Chefredakteur),
Robert Cleve, Frank Schnattinger

Mitwirkung bei dieser Ausgabe:

Jan Bärthel, Gabriele Becker, Mohammed Dahmash, Thomas Gütle, Marco Feusi,
Dr. Johannes Frey, Tim Hackemann,
Dr. Alexander Rempik, Robert Schlichting,
Dr. Patricia Weisbecker, Mark Wolter

Interviewpartner:

Dr. Oscar Kienzle, Bernd Knobloch, André Peto

Bildredaktion:

Robert Cleve

Gestaltung/Layout:

Design Concept Krön, 82178 Puchheim

Druck:

Peradruk GmbH, 81379 München

Vertrieb:

Einzelverkaufspreis: 19,00 Euro
(inkl. MwSt. und Versand)

Abonnement:

Abonnement: 109 Euro (inkl. MwSt. und Versand). Ein Jahresabonnement beinhaltet mindestens sechs Ausgaben. Premium-Abo: 219 Euro (inkl. MwSt. und Versand sowie Online-Zugriff auf die Immobilien-IPO-Watchlist).

Erscheinungstermine 2008:

1.9. (Ausgabe 5/2008),
6.10. (zur EXPO REAL),
10.11. (zum Deutschen Eigenkapitalforum)

Haftung und Hinweise:

Artikel und Tabellen liegen Quellen zu Grunde, welche die Redaktion für verlässlich hält. Eine Garantie für die Richtigkeit kann allerdings nicht übernommen werden.

Nachdruck:

© 2008 Institutional Investment Publishing GmbH, Wolfratshausen. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigungen oder Verbreitung mittels elektronischer Medien nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages.