

# „Ein reines Listing ist für uns keine vorteilhafte Alternative zum IPO“

INTERVIEW MIT ALEXANDER VON CRAMM, CFO, PRIME OFFICE AG



Alexander von Cramm, CFO, Prime Office AG

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Welche Entwicklung erwarten Sie 2009 im Office-Sektor in Deutschland?

**VON CRAMM:** Im abgelaufenen Jahr 2008 ist das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien aufgrund der Banken- und Finanzmarktkrise in Deutschland eingebrochen, obwohl das nicht primär auf mangelndes Investoreninteresse, sondern vielmehr auf kaum vorhandene oder aber unattraktive Finanzierungsmöglichkeiten zurückzuführen ist. Der deutsche Büroimmobilienmarkt bleibt im Ländervergleich zwar insbesondere auch für ausländische Investoren weiterhin attraktiv, doch wird er sich kurzfristig nicht entkoppeln. Somit steht er aus meiner Sicht zumindest 2009 vor einer Seitwärtsbewegung. Gleichwohl scheint der langfristige Trend in Deutschland intakt.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Ihr Unternehmen ist aus der Umwandlung von geschlossenen Fonds entstanden. Mit welchen Herausforderungen waren Sie dabei konfrontiert?

**VON CRAMM:** Die Ausgliederung von insgesamt zehn Büroimmobilien aus verschiedenen DCM-Fondsgesellschaften erfolgte auf Basis von Gesellschafterbeschlüssen, die im Juni 2007 mit erforderlichen Mehrheiten von 75% gefasst wurden. Dabei handelte es sich natürlich um rechtlich komplexe Transaktionen, die in

*„Wir halten trotz der anhaltenden Verzögerung des geplanten Börsengangs im aktuellen Umfeld an den Plänen für unser REIT-IPO fest. Es ist das Ziel der Prime Office AG, auch durch die Aufnahme frischen Kapitals attraktive Akquisitionsprojekte zu realisieren.“*

Abstimmung mit den Planungen für unseren Börsengang in einem zeitlich engen Rahmen erfolgten. Zudem haben wir es zeitgleich geschafft, die Prime Office AG als einen der relevanten REIT-Player im Kapital- und Immobilienmarkt zu etablieren.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Wie viele Investoren hat Prime Office zurzeit?

**VON CRAMM:** Die Prime Office AG hat vier Großaktionäre, die sich aus DCM-Fondsgesellschaften zusammensetzen und jeweils Anteile zwischen 4 und 49% halten. Insgesamt setzt sich die Anlegerbasis der Prime Office aus rund 15.000 Anlegern zusammen.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Wie hoch ist Ihr Immobilienvermögen und die Mieterträge hieraus?

**VON CRAMM:** Das Immobilienvermögen der Prime Office AG besteht aus 14 architektonisch ansprechenden Büroimmobilien an neun Standorten in Deutschland. Ihr Marktwert liegt laut aktuellem Marktwertgutachten von CBRE bei rund 1 Mrd. Euro. Mit ihnen erwirtschaften wir Mieterträge in Höhe von 66 Mio. Euro.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Die Investoren mussten die aus der Umwandlung entstandenen Gewinne bereits versteuern, haben aber noch keine handelbaren Aktien. Sorgt dies bei Investoren für Unmut?

**VON CRAMM:** In der Tat hatten die beteiligten Fondsgesellschaften zunächst mit Spekulationsgewinnen, die im Jahr 2007 im Rahmen der Ausgliederung entstanden sind, gerechnet. Im Rahmen der Feststellung der steuerlichen Ergebnisse für das Jahr 2007 hat sich allerdings herausgestellt, dass bei gegebenen Immobilienwerten auf der Anlegerebene im Rahmen der Ausgliederung keine Steuerlast aus sogenannten Spekulationsgewinnen zu erwarten ist. Gleichwohl ist die anhaltende Verzögerung des geplanten Börsengangs aus Anlegersicht, aber auch aus Sicht der

Prime Office AG, nicht erfreulich. Allerdings bestehen weder bei denjenigen Anlegern, die der Ausgliederung nicht zugestimmt haben, noch bei denen, die mit Mehrheiten von über 75% zugestimmt haben, im Lichte der Banken- und Finanzmarktkrise Zweifel, dass die Situation weder von einem Einzelunternehmen verschuldet noch beeinflusst werden kann.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Dem Vernehmen nach haben Sie die letzten Käufe stark fremdfinanziert. Wie sind Sie aktuell finanziert und zu welchen Konditionen?

**VON CRAMM:** Das Portfolio der Prime Office AG ist im Wesentlichen langfristig, also mit Laufzeiten sogar bis 2028, zu attraktiven Konditionen zwischen 2,6 und 5% finanziert. Dabei haben wir im Rahmen der Ausgliederung sehr attraktive Langfristfinanzierungen für die aus DCM-Fonds ausgegliederten Immobilien übernehmen können. Somit besteht dafür in diesem Jahr auch nur in sehr geringem Umfang Refinanzierungsbedarf. Und für unsere neu akquirierten Objekte konnten wir trotz des schwierigen Umfelds im Immobilienmarkt im abgelaufenen Jahr die Kreditverträge unterzeichnen. Insgesamt haben wir für das Portfolio der Prime Office AG eine sehr solide Finanzierungsbasis geschaffen.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Zurzeit gibt es zwei deutsche REITs, wer wird der dritte sein?

**VON CRAMM:** Nach Aussagen der börsennotierten Hamburger AG im vierten Quartal 2008 plant die Gesellschaft der Hauptversammlung 2009 entsprechende Satzungsänderungen für eine Umwandlung in eine REIT-AG vorzuschlagen.



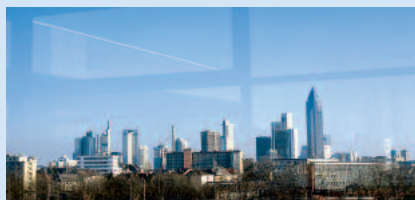
**REAL ESTATE MAGAZIN:** Sie haben bereits ca. 15.000 Investoren. Ist für Sie als Alternative zu einem IPO auch ein reines Listing denkbar?

**VON CRAMM:** Wir halten trotz der anhaltenden Verzögerung des geplanten Börsengangs im aktuellen Umfeld an den Plänen für unser REIT-IPO fest. Es ist das Ziel der Prime Office AG, auch durch die Aufnahme frischen Kapitals attraktive Akquisitionsprojekte zu realisieren und damit das Portfolio weiter auszubauen und die Attraktivität nachhaltig zu steigern. Daher ist bis auf Weiteres ein reines Listing für uns keine vorteilhafte Alternative zum IPO.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.

[www.deutsche-boerse.com/reits](http://www.deutsche-boerse.com/reits)



**Benchmarks RX REIT-Index, RX REIT All Share-Index und RX Real Estate-Index**

Die REIT-Indizes bauen auf dem REITs-Segment auf und strukturieren den Kapitalmarkt. Sie fokussieren zusätzlich die Aufmerksamkeit der Investoren und sorgen für eine höhere Analysten-Coverage. Indizes dienen zugleich als wichtige Indikatoren für die Entwicklung im REIT-Sektor. Zudem sind sie oft Basiswerte für spezielle Terminmarktprodukte.

**Events**

**Deutsches Eigenkapitalforum Frühjahr 2009**  
28. und 29. April 2009  
Haus der Wirtschaft, Stuttgart  
[www.eigenkapitalforum.com](http://www.eigenkapitalforum.com)

**16. Handelsblatt Jahrestagung Immobilienwirtschaft 2009**  
05. und 06. Mai 2009  
The Ritz-Carlton Berlin, Berlin

**Teilnehmer am Deutsche Börse REITs-Segment**

Herkunft	Anzahl
<b>Deutschland</b>	<b>2</b>
■ alstria office REIT-AG	
■ Fair Value REIT-AG	
<b>USA</b>	<b>118</b>
<b>Kanada</b>	<b>4</b>
<b>Asien</b>	<b>14</b>
<b>Europa*</b>	<b>25</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>163</b>

\* außer Deutschland  
Stand: 30. Januar 2009  
Quelle: Deutsche Börse

**RX REIT Index**



Stand: 30. Januar 2009