

„Wir sehen ein gesteigertes Interesse von Aktionären und Kapitalmarktteilnehmern“

INTERVIEW MIT DR. RÜDIGER MROTZEK,
VORSTAND, HAMBORNER REIT AG



Hamborner ist seit 1954 börsennotiert, zunächst als Montanunternehmen, später erfolgte die Ausrichtung auf das Immobiliengeschäft. Rückwirkend zum 1. Januar 2010 wurde die Hamborner AG als dritte deutsche Gesellschaft in eine REIT-AG umgewandelt. Im Gespräch mit dem Real Estate Magazin erläutert Vorstand Dr. Rüdiger Mrotzek, welche Vorteile dies für die Gesellschaft bringt und in welchen Bereichen er künftig weiter investieren möchte.

REAL ESTATE MAGAZIN: Bitte erläutern Sie kurz die Strategie der HAMBORNER REIT AG.

DR. MROTZEK: Unsere Strategie ist auf den wertschaffenden Ausbau des Immobilienportfolios ausgerichtet. Dabei sind wir langfristiger Bestandhalter in den Assetklassen Handel und Büro. Wir würden vorzugsweise im süddeutschen Raum weiter wachsen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Was bedeutet für Sie der REIT-Status?

DR. MROTZEK: Der REIT-Status bedeutet für uns eine größere Flexibilität im Geschäftsmodell. Wir waren schon zuvor gewerbesteueroptimiert, unterlagen aber den Schranken der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Das führt zu Restriktionen beim Verkauf von Immobilien. Hier haben wir jetzt eine größere Freiheit. Darüber hinaus sind wir auf Unternehmensebene steuerbefreit. Dies führt zu einem höheren FFO und für den Aktionär zu einer tendenziell höheren Ausschüttung.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welche rechtlichen Besonderheiten waren bei der Umwandlung in eine REIT-AG zu beachten?

DR. MROTZEK: Hier mussten wir die Anforderungen des REIT-Gesetzes erfüllen und einige Umstrukturierungen vornehmen. So haben wir uns von den reinen Wohnbeständen getrennt, die nicht REIT-konform sind. Wir haben einen Wertpapierspezialfonds, in dem wir investiert waren, veräußert, ebenso wie die Beteiligungen an der Wohnbau Dinslaken GmbH und der Montan GmbH Asse-

kuranz-Makler. Zudem haben wir unsere nicht operativ tätige Tochtergesellschaft Hambornberg auf die Obergesellschaft verschmolzen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welches Volumen hatten die nicht REIT-konformen Objekte, die verkauft wurden?

DR. MROTZEK: Das war bei den reinen Wohnungsbeständen materiell nicht so bedeutsam, es handelte sich um vier Mehrfamilienhäuser mit 51 Wohneinheiten. Wir hatten also schon ein REIT-ähnliches Geschäftsmodell. Den 14,1%-Anteil an der Wohnbau Dinslaken konnten wir mit einem Buchgewinn von 11,2 Mio. Euro verkaufen. Der gesamte Verkaufsprozess hat jedoch auch eine gewisse Zeit in Anspruch genommen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Ihr Mehrheitsgesellschafter, die HSH Real Estate AG, hält über 52,71% an der HAMBORNER REIT AG. Laut REIT-Gesetz darf kein Anteilseigner 10% oder mehr an einem REIT halten. Wie hat die HSH Real Estate dieses Problem gelöst?

DR. MROTZEK: Ja, das ist richtig, dies gilt jedoch für direkte Beteiligungen. Unser Mehrheitsgesellschafter hat seine Anteile entsprechend auf Beteiligungsgesellschaften aufgeteilt, die jeweils weniger als 10% halten.

REAL ESTATE MAGAZIN: Die HSH Real Estate AG steht zum Verkauf. Müsste ein Käufer nach dem WpÜG auch ein Übernahmeangebot für die HAMBORNER REIT AG abgeben?

DR. MROTZEK: So einfach lässt sich diese Frage nicht beantworten, denn die Pflicht zur Abgabe eines Übernahmeangebots richtet sich u.a. nach der Transaktionsstruktur beim Erwerb der Anteile. Generell gilt, dass gem. § 35 Abs. 1 WpÜG derjenige, der „unmittelbar oder mittelbar“ Kontrolle über eine Zielgesellschaft erlangt, dies veröffentlichen und gem. § 35 Abs. 2 WpÜG innerhalb von

„Wir sehen ein gesteigertes Interesse von Aktionären und Kapitalmarktteilnehmern, auch die Aufnahme in das Deutsche Börse REITs Segment hat sich hierbei positiv ausgewirkt.“

vier Wochen nach Veröffentlichung ein Angebot unterbreiten muss. „Kontrolle“ liegt gem. §29 Abs. 2 WpÜG vor, wenn mindestens 30% der Anteile an der Zielgesellschaft gehalten werden.

REAL ESTATE MAGAZIN: In welcher Weise hat sich durch den REIT-Status die Wahrnehmung der HAMBORNER REIT AG am Kapitalmarkt verändert?

DR. MROTZEK: Wir sehen ein gesteigertes Interesse von Aktionären und Kapitalmarktteilnehmern, auch die Aufnahme in das Deutsche Börse REITs-Segment hat sich hierbei positiv ausgewirkt. Dieses Feedback bekommen wir auch auf unseren Roadshows. Auch unsere Investor-Relations-Abteilung bekommt mehr Anfragen, und wir sehen ein stärkeres Anlegerinteresse.

REAL ESTATE MAGAZIN: In welcher Form wird Ihr Ergebnis 2010 durch die Exit Tax einmalig belastet?

DR. MROTZEK: Die letztmalige Besteuerung der stillen Reserven macht nach unseren Berechnungen einen Betrag von voraussichtlich 17 bis 20 Mio. Euro aus. Wir haben im ersten Quartal eine Verbindlichkeit gebucht. Dieser Verbindlichkeit steht die Auflösung latenter Steuern gegenüber, da wir künftig keine Steuern mehr zahlen müssen. Im ersten Quartal hatten wir in Summe einen Ergebniseffekt von -2,8 Mio. Euro.

REAL ESTATE MAGAZIN: Im ersten Quartal 2010 haben Sie drei Objekte erworben (eine Büroimmobilie, einen OBI-Markt und eine High-Street-Immobilie). In welchen Segmenten möchten Sie künftig verstärkt investieren?

DR. MROTZEK: Genau in diesen drei Segmenten – Büro, High Street und im großflächigen Einzelhandel. Daher sind die drei Objekte für unsere generelle Strategie repräsentativ.

REAL ESTATE MAGAZIN: Derzeit sind Sie jedoch vorwiegend im Bereich Einzelhandel investiert.

DR. MROTZEK: Das ist richtig, 2/3 unserer Mieteinnahmen kommen aus dem Einzelhandel, dies verteilt sich etwa hälftig auf den großflächigen Einzelhandel und High-Street-Objekte. Neben dem OBI-Markt in Hilden

geht im Juli auch ein Edeka-Center in Stuttgart in unseren Besitz über. Im großflächigen Einzelhandel sehen wir einige günstige Einstiegsmöglichkeiten. Prinzipiell sind wir auch an Büro- und High-Street-Objekten interessiert, wobei gerade bei High-Street-Objekten das Angebot geringer ist. Interessante Büro- und großflächige Einzelhandelsobjekte werden zudem zu vernünftigen Konditionen auch von Projektentwicklern angeboten.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sie sind der dritte G-REIT. Wie viele G-REITs werden wir Ende 2011 bzw. Ende 2012 haben?

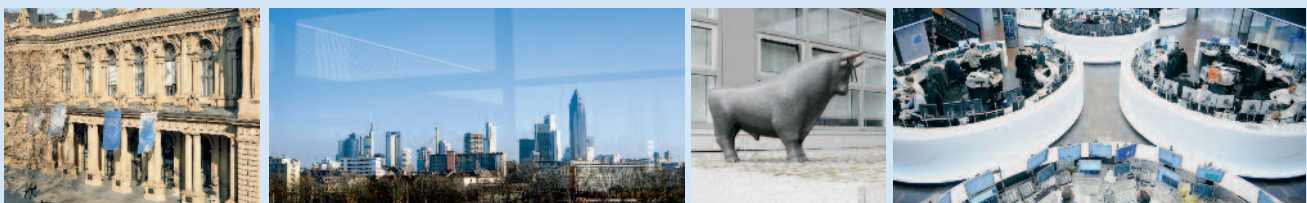
DR. MROTZEK: Das ist schwer zu sagen, weil es natürlich auch vom Kapitalmarktumfeld abhängt. Ich bin aber überzeugt davon, dass sich REITs langfristig in Deutschland durchsetzen werden.

REAL ESTATE MAGAZIN: Vielen Dank für das Gespräch.



Das Interview führte Christian Schiffmacher.

www.deutsche-boerse.com/reits



Events

Expo Real

13. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien
4. – 6. Oktober 2010
München

Deutsches Eigenkapitalforum Herbst 2010:

22.-24. November,
Frankfurt am Main

Teilnehmer am Deutsche Börse REITs-Segment

Herkunft	Anzahl
Deutschland	3
■ alstria office REIT-AG	
■ Fair Value REIT-AG	
■ Hamborner REIT AG	
Europa*	25
Kanada	4
Asien	14
USA	118
Insgesamt	164

* außer Deutschland
Stand: 31. Mai 2010
Quelle: Deutsche Börse

RX REIT Index



Stand: 1. Juni 2010