

# **Bilanzpressekonferenz der HAMBORNER REIT AG**

**Hans Richard Schmitz**

**29. März 2011**

- Es gilt das gesprochene Wort -

## **Meine Damen und Herren,**

ich begrüße Sie ebenfalls recht herzlich zu unserer diesjährigen Bilanzpresse- und Analystenkonferenz. Mein Kollege Dr. Mrotzek hat Ihnen bereits das aus unserer Sicht wiederum erfreuliche Zahlenwerk erläutert. Ich möchte mich im Folgenden einigen strategischen Aspekten, der Entwicklung unseres Portfolios und unserer Positionierung im Kapitalmarkt widmen.

**Chart 14** Die Strategie der HAMBORNER REIT AG steht unter der Überschrift „Wertschaffendes Wachstum durch kontinuierlichen Ausbau des Portfolios“. Hierbei verfolgen wir zwei strategische Oberziele. Zum einen ist es der renditeorientierte Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios durch den Zukauf größerer und den Verkauf kleinerer Liegenschaften. Da die Verwaltung größerer Objekte im Verhältnis zum Mietertrag geringere Kosten verursacht, erzielen wir so eine deutliche Verbesserung unserer Kosten-Erlösstrukturen und generieren damit im Ergebnis die bereits erwähnten Skaleneffekte. Hier sind wir 2010 ein gutes Stück vorangekommen. Ende 2009 belief sich der durchschnittliche Objektwert in unserem Portfolio auf rd. 5,4 Mio. €, während bei den von uns in 2010 getä-

tigten Ankäufen das Durchschnittsvolumen bei 13,5 Mio. € lag. Auf der Verkaufsseite haben wir zwar nur ein kleines Objekt in Hamm veräußert, lassen uns hier aber auch nicht unter Druck setzen. Wir sind nicht bereit, Angebote zu akzeptieren, die deutlich unter dem ermittelten Fair Value liegen, zumal die Objekte voll vermietet sind.

Zum anderen haben wir uns die regionale Diversifizierung in die wachstumsstarken Regionen Deutschlands zum Ziel gesetzt, die vornehmlich im Süden und Südwesten unserer Republik liegen. Hierbei konzentrieren wir uns auf Städte außerhalb der Metropolen, da wir dort noch ein für uns attraktives Renditeniveau finden. Auch bei der Verfolgung dieses Ziels waren wir 2010 erfolgreich. Für mehr als 115 Mio. € haben wir Objekte in Bayern und Baden-Württemberg erworben.

**Chart 15** Während Ende 2006 lediglich ein Objekt aus unserem Portfolio im Süden bzw. Südwesten lag, werden es nach Zugang aller bislang beurkundeten Käufe 11 Objekte sein. Insgesamt bestand Ende 2010 unser Portfolio aus 62 Immobilien an 45 Standorten in Deutschland, die bezogen auf unsere drei Assetklassen in etwa gleich zu den Mieteinnahmen

beigetragen haben. Ein Mix, den wir auch künftig beibehalten wollen.

Der rd. 2,4 Mio. m<sup>2</sup> große unbebaute Grundbesitz, der noch aus unserer Bergbauzeit stammt, wird sich nur schrittweise verringern. Ich gehe nicht davon aus, dass uns noch einmal ein so großteiliger Verkauf wie in 2010 gelingen wird, wo wir 1,9 Mio. m<sup>2</sup> an den NRW-Landesbetrieb Wald und Holz veräußern konnten.

**Chart 16** Die Anfang 2010 übergegangenen Objekte in Erlangen und Hilden hatte ich Ihnen bereits auf der letztjährigen Pressekonferenz vorgestellt.

**Chart 17** Gleiches gilt auch für unser kleines Highstreet-Objekt in Kamp-Lintfort. Neu hinzugekommen ist Mitte 2010 ein E-Center in Stuttgart-Zuffenhausen. Stuttgart liegt, was den großflächigen Einzelhandel angeht, weit unter dem Bundesdurchschnitt. Entsprechend umkämpft war dieser Standort, der zwischen einem Gewerbegebiet, in dem Porsche ansässig ist, und der Wohnbebauung des Stadtteils Zuffenhausen liegt. Wir bezeichnen diesen Kauf auch gerne als die Flaggschiff-Akquisition 2010, da man hieran sehr gut sehen kann, was wir bei unseren Zukäufen bevorzugen. Das Objekt ist neu und

damit in den nächsten Jahren instandhaltungsarm. Der Mietvertrag ist sehr langfristig, bei Übernahme waren es 18 Jahre und die Rendite liegt bei über 7%. Drei Faktoren, die maßgeblich zum Erfolg der HAMBORNER beitragen.

**Chart 18** Eine sehr attraktive Bruttopanfangsrendite von 7,8 % bietet auch das Büroobjekt in Ingolstadt. Das Gebäude liegt im Nordosten von Ingolstadt an einer Hauptverkehrsstraße, unweit der Autobahn A9. Die Innenstadt Ingolstadts ist ca. 5 Fahrminuten entfernt. Das Objekt liegt von der Straße etwas zurückgesetzt, aber sehr markant neben Neubauten von EDEKA und Aldi. Insgesamt kann der Standort als gute Bürolage mit Wachstumsperspektive angesehen werden, die von der hervorragenden Infrastruktur und der eigenständigen Identität profitiert. Hauptmieter ist hier die Europazentrale von Kaspersky Lab, ein bekannter Hersteller von Sicherheitssoftware. Die Restlaufzeit des Mietvertrages liegt bei über 9 Jahren.

In Lemgo haben wir in 1a-Lage ein ehemaliges Hertie-Gebäude erworben, welches kernsaniert worden ist und nun mit C&A sowie H&M zwei Modelfilialisten beherbergt. Das Objekt liegt im besten Teil der relativ langen Fußgängerzone Mittelstraße,

die von vorwiegend kleineren Fachwerkhäusern geprägt ist. Nachbarn sind u.a. Gerry Weber, Street One, dm und Bonita. Im Umfeld sind ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden. Der Weg zum Hauptparkhaus der Innenstadt liegt direkt neben der Immobilie. Das Objekt stellt die nahezu einzige Großfläche in der Innenstadt dar. Die Mietverträge laufen noch 10 Jahre und die Bruttoanfangsrendite liegt bei 7 %.

**Chart 19** Anfang Januar dieses Jahres ist das Headquarter der SFC Energy AG übergegangen. SFC ist Weltmarktführer bei transportablen Brennstoffzellen zur Stromversorgung. Das Objekt liegt in einem Gewerbegebiet in der Nähe des bekannten Autobahndreiecks Brunnthal bei München. Der Mietvertrag läuft noch mehr als 9 Jahre und die Bruttoanfangsrendite beträgt 7,6 %.

In der Fußgängerzone von Bad Homburg haben wir ein Objekt mit Büro- und Handelsflächen erworben. Es liegt in 1a-Lage schräg gegenüber dem Kurhaus. Hauptmieter sind die Nassauische Sparkasse, Hüssel und eine Apotheke. Die Restlaufzeit der Mietverträge ist mit knapp 4 Jahren relativ kurz, hier sehen wir aber Steigerungspotential. Das Objekt ist

Anfang März übergegangen und hat eine Bruttoanfangsrendite von 6,3 %.

**Chart 20** Übermorgen wird das Facharztzentrum Regensburg übergehen. Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Krankenhaus der Caritas, welches auch ein Lehrkrankenhaus der Universität Regensburg ist und sich auf Onkologie spezialisiert hat. Zwischen Krankenhaus und dem Facharztzentrum gibt es eine Reihe von Synergien. So arbeiten Ärzte teilweise im Krankenhaus und haben ihre Praxen in unserem Gebäude. Wir haben mit Ärzten in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht, da sie wegen der hohen Umzugskosten zumeist sehr lange in ihren Räumen bleiben. Die Restlaufzeit der Mietverträge liegt hier bei mehr als sieben Jahren und die Bruttoanfangsrendite bei rd. 6,8 %.

Ebenfalls übermorgen werden wir den Kaufpreis von rd. 12 Mio. € für den OBI-Baumarkt in Leipzig leisten. Das Objekt liegt in der Innenstadt an einer Haupteinfallsstraße, direkt neben dem Hauptbahnhof mit dem ECE-Center. Die Fußgängerzone Nikolai-/Petersstraße ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Im direkten Umfeld leben über 100.000 Einwohner. Die Lage des Objektes ist im Vergleich zur Konkurrenz

als am besten zu bezeichnen. Der bisherige OBI im Paunsdorf-Center wurde im Rahmen der Neueröffnung des Ankaufsobjektes geschlossen. Der Mietvertrag läuft noch knapp 14 Jahre und die Bruttoanfangsrendite beträgt 7,6 %.

**Chart 21** Im dritten Quartal 2011 erwarten wir nach Baufertigstellung den Übergang des mit einem Kaufpreis von rd. 28 Mio. € bislang größten Objekts. Der Campus Rötelheimpark ist das Zentrum eines auf einem ehemaligen Kasernengelände neu errichteten Stadtteils in Erlangen. Hauptmieter der Büro- und Handelsflächen sind Konsum, dm und Pfrimmer. Die Mietverträge laufen im Durchschnitt 10 Jahre und die Bruttoanfangsrendite beträgt 6,9 %.

Spätestens Anfang 2012 wird ein weiteres in Freiburg gelegenes E-Center in unseren Besitz übergehen. Anstelle eines nicht mehr zeitgemäßen Edeka-Marktes wird hier ein Neubau errichtet. Wie in Stuttgart beginnt bei Übergabe ein 18-Jahres Mietvertrag zu laufen. Die Bruttoanfangsrendite wird bei 7,5 % liegen.

**Chart 22** Mein Kollege Dr. Mrotzek hat Ihnen ja bereits unseren Ausblick auf das laufende Jahr gegeben.



Lassen Sie mich diesen noch durch einige Zahlen untermauern. Die Investitionen von rd. 86 Mio. €, die insgesamt in diesem Jahr in unsere Bücher kommen werden, führen auf Jahresbasis zu Mieteinnahmen von mehr als 6 Mio. € und zu einem FFO-Beitrag von rd. 3,6 Mio. €. Dies zeigt deutlich, dass wir in der Lage sind auch weiterhin bei strikter Kostenkontrolle Skaleneffekte im Ergebnis zu heben.

**Chart 23** Auch wenn es nach den eben gezeigten Zahlen so scheinen mag, als sei das Geschäftsjahr 2011 bereits gelaufen, wollen wir nicht die Hände in den Schoß legen, sondern weiter die durch die Kapitalerhöhung eingesammelten Mittel investieren. Aktuell besteht unsere Pipeline aus fünf Objekten mit einem Investitionsvolumen von 76 Mio. €, von denen die drei High-Street-Objekte noch in diesem Jahr zugehen könnten, während sich die Handelsobjekte noch in der Bau- bzw. Planungsphase befinden. Realistisch wäre hier ein Zugang in 2012.

**Chart 24** 2010 waren wir nicht nur auf dem Transaktionsmarkt sondern seit Gründung des Unternehmens in 1953 erstmals auch auf dem Kapitalmarkt aktiv. Im Oktober haben wir bei voller Ausnutzung des genehmigten Kapitals eine Kapitalerhöhung durchge-

führt und so zur Finanzierung unseres weiteren Wachstums einen Nettoemissionserlös von rd. 76 Mio. € erzielt. Im Februar dieses Jahres hat unsere ehemalige Großaktionärin, die HSH Real Estate AG, ihre Anteile in einem beschleunigten Bookbuilding bei institutionellen Investoren breit gestreut. Insgesamt sind damit innerhalb kurzer Zeit HAMBORNER-Aktien in einem Volumen von rd. 170 Mio. € am Kapitalmarkt platziert worden.

Mit diesen Transaktionen ist es uns auch gelungen, einen wesentlichen Nachteil unserer Aktie auszugleichen, die mangelnde Liquidität im Handel. Nachdem wir schon seit längerem das Kriterium der Marktkapitalisierung für die Aufnahme in den SDAX erfüllt hatten, gilt dies nun auch für die Umsätze. Und wir freuen uns, dass wir seit dem 21. März 2011 Mitglied des SDAX sind.

**Chart 25** Unsere Aktionärsstruktur hat sich ebenfalls deutlich verändert. Aktuell haben wir keinen beherrschenden Aktionär. Mehr als 70 % unserer Aktien befinden sich im Streubesitz. Größter Einzelaktionär ist Prof. Siegert, der diese Anteile schon seit langer Zeit hält. Hinzugekommen sind im Rahmen der Transaktionen internationale Investoren wie Ruffer und Asset Value Investors aus London und LRI

Invest aus Luxemburg. Selbst im fernen Tokio haben wir nun mit Sumitomo Trust & Banking einen größeren Anteilsinhaber.

**Chart 26** Die zu attraktiven Konditionen durchgeführte Kapitalerhöhung und die Zahlung der Exit-Tax, die eine Reduzierung des NAV zur Folge hatten, haben erwartungsgemäß zu einer gewissen Volatilität im Kurs geführt. Viel entscheidender für uns ist aber der erfreuliche Volumenanstieg seit der Kapitalerhöhung, der uns nun in den SDAX geführt hat.

Wir werden auch im laufenden Jahr intensiv Investor Relations betreiben. Die ersten Roadshows liegen bereits hinter uns und die nächsten sind bereits geplant, getreu dem Motto „Tue Gutes und rede darüber“.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**