

„Wir wollen den Anteil der Wohnimmobilien weiter ausbauen“

Trei Real Estate will seinen Verschuldungsgrad erhöhen, berichtet CFO Matthias Schultz im Interview mit der Immobilien Zeitung. Aus dem Verkauf ehemaliger Tengelmann-Immobilien sind zudem reichlich Eigenmittel vorhanden. Die sollen zusammen mit den Krediten vor allem ins Wohnen investiert werden.



Wo früher Flachmänner standen, entstehen jetzt Wohnprojekte wie dieses an der Pappelallee in Berlin.
Quelle: Trei Real Estate

wir eine Serie von Fachmarktzentren unter der Marke Vendo Park aufgelegt. Eventuell nehmen wir in den USA ebenfalls noch Handelsimmobilien hinzu.

IZ: Wir sieht das mit der Finanzierung aus? Grenzüberschreitend ist das ja schwierig.
Schultz: Wir finanzieren immer mit Partnerbanken im jeweiligen Land, in Europa sind das meistens Tochtergesellschaften europäischer Banken. Mit der Deutschen Pfandbriefbank haben wir tatsächlich mal ein Projekt in Polen aus Deutschland heraus finanziert. Das war allerdings die Ausnahme und die Deutsche Pfandbriefbank hat immerhin ein Büro in Polen, das die Transaktion begleiten konnte. In den USA arbeiten wir mit regionalen Instituten zusammen, hier suchen wir auch durchaus noch Finanzierungspartner. Insgesamt sind wir mit unserem Netzwerk aber sehr zufrieden.

IZ: Mezzanine- bzw. Debt-Fonds sind derzeit im Aufwind. Ist das ein Thema für Sie?
Schultz: Nein, da wir keine Mittel benötigen, die in irgendeiner Form Eigenkapital ersetzen oder im Nachrang sind. Bei uns ist alles klassischer Senior Debt.

Immobilien Zeitung: Herr Schultz, Sie wollen den Verschuldungsgrad von Trei Real Estate erhöhen. Was ist der Hintergrund?

Matthias Schultz: Vor zwei Jahren lag unser Verschuldungsgrad bei unter 20%, mittlerweile sind es etwa 31%. Wir streben aber eine Verschuldung von rund 50% an, um genug Kapital für unsere Entwicklungspipeline zu haben.

IZ: Woher kam denn das viele Eigenkapital?

Schultz: Trei Real Estate ist 2008 aus der Immobilienverwaltung der Unternehmensgruppe Tengelmann hervorgegangen. Traditionell waren Immobilien für den Konzern eine Unterabteilung des Handelsgeschäfts, die für die Standortsicherung zuständig war. Die gesamte Gruppe ist zwar mit Kik und Obi nach wie vor im Einzelhandel aktiv, aber das Gewicht hat sich inzwischen hin zu Venture-Capital-Beteiligungen sowie Immobilien-

entwicklung und -bewirtschaftung verschoben. Zu diesem Zweck musste die Trei den großen Bestand um Objekte bereinigen, die nicht zum neuen Konzept gepasst haben. Wir wollen ja kein reines Family-Office sein, das nur Vermögensverwaltung betreibt, sondern ein aktiver Entwickler, der Projekte für den Eigenbestand, aber auch für den Verkauf realisiert.

IZ: Das heißt, Sie haben zunächst im großen Stil verkauft?

Schultz: Genau. Von den rund 450 Handels- und Logistikimmobilien, die in die Trei Real Estate eingebracht wurden, sind weniger als 300 übrig. Neben Handelsimmobilien haben wir insbesondere Logistikimmobilien abgestoßen. Außer deutschen Objekten waren das zum Beispiel auch welche in Österreich, Ungarn und Bulgarien, da haben wir heute nichts mehr.

IZ: Aber sind nicht Logistikimmobilien im Moment extrem gefragt?

Schultz: Das kommt immer auf den Einzelfall an! Wir hatten Lagerhallen, die waren so alt, die wollte kein Onlinehändler mehr mieten. Die Assetklasse Logistik ist äußerst komplex und zählt für uns zu den Spezialimmobilien. Das ist kein Geschäftsfeld, in dem wir uns verstärken wollen.

IZ: Welche Assetklassen haben Sie dann auf dem Schirm und wie groß soll Ihr Bestand mal werden?

Schultz: Wir haben 2014 mit der Entwicklung von Wohnimmobilien begonnen, erst in Deutschland, dann in Polen und Tschechien, seit etwa drei Jahren auch in den USA. Diesen Anteil wollen wir weiter ausbauen. Wir haben zurzeit etwa 75% Handelsimmobilien im Bestand und 25% Wohnen. Mittelfristig sollte das Verhältnis eher 60:40 sein. Wir haben zur-

zeit einen Bestand von rund 1,2 Mrd. Euro und eine nochmal so große Entwicklungspipeline. In drei bis vier Jahren soll der Bestand bei 1,8 Mrd. bis 2 Mrd. Euro liegen.

IZ: Sind Sie bei den Handelsimmobilien auch international unterwegs?

Schultz: Ja, in ganz ausgewählten Märkten. In Polen, Tschechien und der Slowakei haben

IZ: Was ist mit Bonds oder Schuldscheinen?
Schultz: Bei Anleihen ist ein Rating erforderlich und es gibt Reportingauflagen, die zu erfüllen sind. Das kommt in unserer jetzigen Kostenstruktur nicht infrage. Das Thema Schuldschein behalten wir zwar im Auge, es ist aber akut nicht von Belang. Wir finanzieren uns insgesamt sehr konservativ, das heißt, die Finanzierung ist immer so gestaltet, dass sie kongruent zum jeweiligen Mietvertrag läuft. Wir kalkulieren mit einem Festzins bzw. schließen entsprechende Zinssicherungsgeschäfte ab. Dabei legen wir viel Wert auf eine nachhaltige Geschäftsbeziehung. Für den Abschluss einer Finanzierung ist für uns das gegenseitige Einvernehmen wichtiger, als den letzten Basispunkt bei der Verzinsung herauszuquetschen.

IZ: Herr Schultz, danke für das Gespräch! Die Fragen stellte Ulrich Schüppler.

„Wir streben eine Verschuldung von rund 50% an“

Matthias Schultz,
CFO Trei Real Estate
Quelle: Trei Real Estate

