

Top-Performer DIC Asset: Das erwartet die Chefin im Jahr 2020

DIC Asset ist eine der heißesten Aktien auf dem deutschen Kurszettel – in diesem Quartal gelang der Ausbruch aus einer monatelangen Seitwärtsrange, gefolgt von einem Anstieg um rund ein Drittel. Neben guten Zahlen gab es reihenweise Insiderkäufe. DER AKTIONÄR sprach mit Sonja Wärntges, der Chefin des Gewerbeimmobilienspezialisten.

DER AKTIONÄR: Einige Experten warnen vor einem Ende des Immobilienbooms in Deutschland. Sehen Sie die Gefahr für die deutschen Büromärkte?

Sonja Wärntges: Immobilie ist nicht gleich Immobilie und Stadt nicht gleich Stadt. Viele allgemeine Aussagen in den Medien zum Immobilienmarkt beziehen sich auf Wohnimmobilien, und das ist nicht unser Geschäft. Im gewerblichen Bereich ist der Markt weiterhin in sehr guter und robuster Verfassung. Die Leerstands niveaus in den Top 7-Büromärkten sind auf Tiefstständen angelangt und die Flächennachfrage übersteigt nach wie vor das Angebot. Denken Sie nur an die sehr starke Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in Berlin als ein Beispiel. Wo strukturell größerer Wandel stattfindet, wie an einzelnen Standorten der Automobilindustrie, ändern sich teils auch Anforderungen an den Immobilienbedarf, zum Beispiel weniger Fertigungstiefe, mehr Software-Entwicklung. Das sind punktuelle Verschiebungen, die der DIC mit unserem Schwerpunkt Büroimmobilien tendenziell sogar entgegenkommen. Insgesamt ist eindeutig: Die Bevölkerung wächst, das Land ist in guter Verfassung, unser Markt ist intakt.

Im Bestand hat DIC eine Leerstandsquote von 7,3 Prozent. Was ist das Ziel hier und wie würde sich das auf den NAV auswirken?

Wir haben unsere Leerstandsquote über die letzten Jahre deutlich reduziert und innerhalb eines Jahres nochmal um mehr als einen ganzen Prozentpunkt – 110 Basispunkte – verbessern können. Optimierungspotenzial gibt es immer. Und je mehr operational excellence wir an den Tag legen, umso besser für unsere Substanz und Bewertung. Eines ist, denke ich, klar erkennbar und schlägt sich auch in der erfreulichen Kursentwicklung und unserer Marktkapitalisierung in der Größenordnung von inzwischen 1 Milliarde Euro deutlich wieder: Die Richtung stimmt und wird anerkannt!

Die Übernahme der GEG scheint sich für DIC auszuzahlen. Was ist der größte Benefit aus der Transaktion?

Es gibt einfach eine sehr hohe Komplementarität, und deshalb war die Übernahme der GEG für uns ein sehr sinnvoller, schlüssiger und substanzieller Schritt. Wir waren überzeugt, und die Märkte sind es offensichtlich auch. Unser eigenes Bestandsportfolio, das Commercial Portfolio, sowie das Immobilienmanagement für Dritte, also unser Institutional Business, sind zwei starken Säulen. Damit haben wir einen neuen Level erreicht.

Übernahme ist das eine, Integration das andere, und auch da sind wir ausgezeichnet vorangekommen. Für leistungsfähige und professionelle Development-Aktivitäten, für Asset- und Property-Management und ein starkes Transaktionsgeschäft sind die neue Größe und das gewachsene Volumen ein großer Marktvorteil. Wir können unsere Expertise jetzt auf ein viel breiteres und größeres Portfolio anwenden, also häufiger einsetzen und zugleich weiter ausbauen.

Den Bereich Institutional Business bewerten Sie mit 6,60 bis 8,10 Euro. Wie konservativ oder spekulativ ist diese Schätzung?

Wir haben mit unserem Neunmonatsreporting erstmals eine eigene Berechnung unseres Unternehmenswerts vorgelegt und unsere Wertansätze für beide strategischen Säulen unseres Geschäfts und unser Vorgehen sehr transparent dargelegt. Ich habe den Eindruck, dass die Logik unserer Sum-of-the-Parts-Rechnung eine positive Aufnahme und Resonanz im Markt gefunden hat und als hilfreich empfunden wird. Diese wurden von Analysten bereits in ihren Modellen aufgenommen und zum Teil auch veröffentlicht.

Mit dem „Stadthaus“ in Köln ist das Ankaufsvolumen 2019 auf 1,8 Milliarden Euro gestiegen. Müssen Sie noch einmal die Jahresprognose anheben?

Unsere Jahresprognose hatten wir bei der Präsentation unserer Quartalszahlen für das dritte Quartal beim FFO-Wert (Funds from Operations) nach oben angepasst. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang beim Stadthaus Köln wird voraussichtlich zum Jahresbeginn 2020 erfolgen und das betreute Immobilienvermögen (Assets under Management) im Institutional Business dann auf mehr als 6 Milliarden Euro steigen. Die Erträge aus der Transaktion werden für uns erst in 2020 wirksam.

Wie sind Ihre Pläne für 2020?

Wir wollen auf unserem neuen deutlich höheren Ausgangsniveau weiter wachsen und sehen dafür weiterhin gute Chancen. Unsere Expertise, unsere regionale Präsenz mit einer zunehmenden Zahl von Standorten in Deutschland und unsere strategische Ausrichtung sind ein hervorragendes Fundament. Wir haben das Ziel, auf Sicht gleichgewichtige Ergebnisbeiträge aus den beiden Säulen unseres Geschäftsmodells zu erwirtschaften und arbeiten konsequent daran. Und natürlich haben wir den Anspruch, mit unserem hochmotivierten Team die Stärke unserer exzellenten Asset- und Property-Management-Plattform weiter voll auszuspielen.

Wir wollen auf unserem neuen deutlich höheren Ausgangsniveau weiter wachsen und sehen dafür weiterhin gute Chancen.

Sonja Wärrtges DIC Asset

Fazit

DIC Asset hat mit der GEG-Übernahme den richtigen Schritt getan. In Ausgabe 50/2019 (können Sie hier downloaden) berichten wir ausführlich über das Immobilienunternehmen samt Chancen und Risiken.