



*„Im Markt bieten sich zusehends wieder attraktive Zukaufsmöglichkeiten, die wir nutzen wollen“*

**Falk Raudies**, CEO, FCR Immobilien AG

**D**ie FCR Immobilien AG merkt die gestiegenen Zinsen. Es gibt auch gegenläufige Effekte, wie Gründer und CEO Falk Raudies im Gespräch mit dem BOND MAGAZINE erläutert. So hat FCR, wie im gewerblichen Bereich üblich, weitgehend indexierte Mietverträge geschlossen. Im Markt bieten sich zusehends wieder attraktive Zukaufsmöglichkeiten, die man nutzen möchte. Die Ankaufspipeline ist gut gefüllt mit Objekten, deren Ankaufsrenditen größer 9% sind.

**BOND MAGAZINE:** Wie ist Ihre aktuelle Geschäftsentwicklung?

**Raudies:** Wir sind gut in das Geschäftsjahr 2023 gestartet. Im 1. Quartal ist unser EBITDA um 18% auf 7,2 Mio. Euro gestiegen, unser Ergebnis vor Steuern lag mit 3,9 Mio. Euro leicht über dem Vorjahreswert. Unser operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, FFO, lag mit 2,3 Mio. Euro auf dem guten Niveau des Vorjahres. Angesichts des Immobilienumfelds sind wir mit den Ergebniszahlen sehr zufrieden.

**BOND MAGAZINE:** In welcher Form sind Sie von den steigenden Zinsen betroffen?

**Raudies:** Natürlich merken auch wir die steigenden Zinsen. Aber es gibt auch gegenläufige Effekte. So haben wir, wie im gewerblichen Bereich üblich, weitgehend indexierte Mietverträge geschlossen. Dies bedeutet, dass es durch die Inflation zu einer Anpassung der Mieten kommt. Schließlich korrelieren die Zinsen ja mit der Inflationsentwicklung. Wir können so steigende Zinsen durch höhere Mieteinnahmen kompensieren. Zudem profitieren wir von höheren Mieteinnahmen durch unseren Portfolioausbau sowie durch eine Erhöhung der Vermietungsquote.

**BOND MAGAZINE:** Wie entwickelt sich der Transaktionsmarkt für Handelsimmobilien?

**Raudies:** Der gesamte Transaktionsmarkt in Deutschland ist von den deutlich gestiegenen Zinsen betroffen und rückläufig. Aber wir kaufen seit jeher bevorzugt aus Sondersituationen. Zudem sind wir auf Objekte in Sekundärlagen spezialisiert, die traditionell weniger zyklisch sind als die Top-Standorte. Dies bedeutet, dass selektiv weiter Ankäufe und Verkäufe möglich sind. Ich denke, wir werden schon bald wieder neue Ankäufe vermelden können.

**BOND MAGAZINE:** Wie ist Ihre Finanzierungsstruktur? Wie ist Ihr durchschnittlicher Zinssatz und die Restlaufzeit Ihrer Finanzierungen?

**Raudies:** Wir finanzieren unsere Objekte durch einen Mix aus Eigenkapital, Anleihen, Schuldverschreibungen sowie klassische Bankdarlehen. Wir haben in diesem Jahr plangemäß unsere 6,00%-Anleihe zurückgezahlt und damit unsere teuerste Finanzierung getilgt. Dies führt zu einer Reduzierung unserer Zinskosten. Zwei Anleihen mit einem Kupon von 5,25% bzw. 4,25% sind börsennotiert. Unsere drei bestehenden Schuldverschreibungen konnten wir zwischen 2,95% und 3,8% abschließen. Im aktuellen Umfeld werden uns Bankfinanzierungen zu rund 4% angeboten. Zum Zeitpunkt der Niedrigzinsphase konnten wir uns zu knapp unter 2% refinanzieren. Damit liegt unser Finanzierungszins rund 2 Prozentpunkte höher als zuvor. Hiermit können wir gut leben. Bei den Laufzeiten berücksichtigen wir individuell die Planungen für das jeweilige Objekt.

**BOND MAGAZINE:** Wie hoch ist die Rendite Ihrer Objekte und wie ist der WAULT?

**Raudies:** Wir haben unser gesamtes Portfolio zu einer durchschnittlichen Anfangsrendite, bezogen auf den Einkaufspreis, von über 10% erworben. Aktuell werden uns Objekte mit einer Anfangsrendite bis 11% angeboten. Den WAULT konnten wir zum Ende des 1. Quartals 2023 auf 5,4 Jahre ausbauen.

**BOND MAGAZINE:** Wie hat sich der WAULT entwickelt?

**Raudies:** Der WAULT liegt stabil auf einem Niveau von etwas über 5 Jahren. Die geringen Schwankungen resultieren aus Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen sowie aus dem wirtschaftlichen Übergang neuerwerbener Objekte.

**BOND MAGAZINE:** Sie haben in der Vergangenheit Objekte für den eigenen Bestand gekauft und Objekte auch wieder verkauft. Hat sich an der Strategie etwas geändert?

**Raudies:** Die FCR Immobilien AG ist ein Bestandhalter von Einkaufs- und Fachmarktzentren in Deutschland. Wir erwerben unsere Objekte also in der Regel, um diese langfristig erfolgreich zu bewirtschaften. Darüber hinaus kaufen wir aber opportunistisch ergänzend einzelne attraktive Objekte aus anderen Segmenten. Zudem verkaufen wir auch zur Optimierung unseres Portfolios vereinzelt Immobilien.

**BOND MAGAZINE:** Die FCR Immobilien AG sieht sich als Innovationsführer im Immobilienbereich mit eigener Software. Können Sie das etwas genauer erläutern?

**Raudies:** Mit unserer eigenen Software Immowin24 sorgen wir unter Einsatz künstlicher Intelligenz für die Optimierung sämtlicher Abläufe. Dies bedeutet eine Unterstützung beim Ankauf, über das Asset-Ma-

nagement bis zum Verkaufsprozess. Diese Software führt dazu, dass wir heute wesentlich effizienter als vor einigen Jahren aufgestellt sind. Wir reden hier von Einsparungen von 20% bis 30% bei unseren Bewirtschaftungskosten, bei einer sogar noch besseren Betreuungsqualität. Wir können jede Art von Dienstleistung durch einen automatisierten Preisvergleich bewerten und damit erhebliche Kosteneinsparungen erreichen. Vereinfacht gesagt: Unsere Software bietet aktives Asset- und Property Management bei bester Servicequalität und weniger Mitarbeitern auch bei einem weiterhin

wachsenden Immobilienbestand. Die Lösung ist so gut, dass wir diese inzwischen als eigenes Produkt Dritten anbieten. Was sich hier entwickelt, kann in den kommenden Jahren noch richtig Freude machen.

**BOND MAGAZINE:** Welchen Ausblick können Sie geben?

**Raudies:** Im Markt bieten sich zusehends wieder attraktive Zukaufsmöglichkeiten, die wir nutzen wollen. So ist unsere Ankaufspipeline gut gefüllt mit Objekten, deren Ankaufsrenditen größer 9% sind. Ich bin da-

von überzeugt, dass wir hier kurzfristig sehr gute Zukäufe tätigen werden, getreu unserem Anspruch „Im Einkauf liegt der Gewinn“.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.

Anzeige

REPUBLIK MOLDAU: Raisa Pavlova flieht vor den Kämpfen in der Ukraine, unsere Mitarbeiterin Svetlana Bujac bietet ihr Hilfe an. © Peter Bräunig

## KRIEGEN SETZEN WIR HOFFNUNG ENTGEGEN

Mit Ihrer Spende rettet **ÄRZTE OHNE GRENZEN** Leben: Mit **52 Euro** können wir zum Beispiel 40 Menschen auf der Flucht drei Monate lang mit den wichtigsten Medikamenten versorgen.

Private Spender\*innen ermöglichen unsere weltweite Hilfe – jede Spende macht uns stark



Spendenkonto:  
Bank für Sozialwirtschaft  
IBAN: DE72 3702 0500 0009 7097 00  
BIC: BFSWDE33XXX

[www.aerzte-ohne-grenzen.de/spenden](http://www.aerzte-ohne-grenzen.de/spenden)

**MEDECINS SANS FRONTIERES**  
**ÄRZTE OHNE GRENZEN e.V.**  
Träger des Friedensnobelpreises