



Das SI-Centrum in Stuttgart mitsamt Hotelkomplex - das Symbol für Erfolg und Misserfolg beim Emissionshaus KC.

Bild: KC-Montage

"Wir wollen uns als solide deutsche Gewerbeimmobilien-AG positionieren", sagt Wolfgang Essler, seit fast einem Jahr Geschäftsführer der KC Verwaltungs GmbH. Das mag in den Ohren frustrierter Dreiländerfonds-Anleger vermessen klingen, doch Essler ist sich seiner Sache sicher. "Wir müssen uns überhaupt nicht verstecken", betont er. Essler verweist zum Beispiel darauf, dass KC die Fremdkapitalquote bei den Fonds in den vergangenen drei Jahren um jährlich etwa fünf Prozentpunkte auf unter 50% gedrückt habe. "Wir haben getilgt, was geht."

## Börsenplan statt Steuern zahlen

Das ging allerdings auch directement zulasten der Ausschüttung. "Für die Anleger war das sicher unbefriedigend, aber für die Stabilität der Investments war es gut", so Essler. Die mehr als 40.000 Kommanditisten hätten jetzt die Chance, zu Aktionären zu werden und ihre Beteiligungen in absehbarer Zeit zu Geld zu machen. Als Hauptgrund für die Börsenpläne nennt er das Vermeiden von Gewerbesteuerlasten beim Verkauf von Immobilien.

Zum Gesamtpaket gehört aber auch der Verkauf der von Walter Fink gehaltenen KC Holding mit ihren Ablegern KC Verwaltungs GmbH und KC Beteiligungs GmbH für 77,5 Mio. Euro. Die Bezahlung von 48 Mio. Euro der 77,5 Mio. Euro soll in Form von Anteilen erfolgen, die die DLF IP mit diversen Dreiländerfonds verbinden. 8



Bild: IZ

» [Zum E-Paper](#)

Informationen zu Ausstellern und Programm sowie Ausgetipps für Frankfurt.

## DIE NEUESTEN ARTIKEL

- » [Höhere Preise kompensieren niedrigere Verkaufszahlen](#)
- » [Bielefeld: Apollo-Optik mietet am Jahnplatz](#)
- » [Konsortium refinanziert Herkules-Portfolio](#)
- » [Brockhoff & Partner: Töchter rücken in Geschäftsleitung auf](#)
- » [Kurt Zech kauft Karstadt in Bremen](#)
- » [Mehr Artikel](#)

## MEINUNG



### UNTER DER GÜRTELLINIE

Bundesbauministerin Barbara Hendricks eröffnete vergangene Woche den Immobilien... » **MEHR**

Bild: IZ

» [Weitere Kommentare](#)

## AKTUELLE JOBANGEBOTE

### Jobs der Woche

[Property Manager \(m/w\)](#)

Mio. Euro würde Fink cash kassieren. Die verbleibenden 21,5 Mio. Euro kämen über Aktien an der Balandis zusammen. So weit der Plan.

Damit Finks Vorhaben funktioniert, müssten bei den 17 Dreiländerfonds jeweils mindestens 75% der Abstimmungsteilnehmer für die Beschlussvorlage stimmen. "Wir sind der optimistischen Meinung, dass wir die Mehrheiten bekommen", sagt Essler. Das klingt angesichts aktueller Börsenturbulenzen tollkühn, hat aus Sicht Esslers aber etwas Rationales. "Wir haben über all die Jahre eine offene Kommunikationskultur mit unseren Anlegern gepflegt." Er setzt demnach darauf, dass die große Mehrheit den Kurs der Geschäftsführung gutheißt - zumal Fink und Essler, Letzterer zunächst in seiner Funktion als KC-Berater, schon seit Jahren den Gang an den Kapitalmarkt als sinnvollsten Weg hin zu mehr Fungibilität der Beteiligungen propagieren.

Was aber macht das Management, wenn womöglich nur bei 13 der 17 Fonds die erforderliche Mehrheit erreicht wird? "Dann müssen wir noch mal intensiv reden", so Essler. Soll heißen: Der Plan funktioniert nur dann, wenn alle - oder zumindest fast alle - Fonds dabei sind. Der Masse wegen. "Natürlich hätte ich es lieber, wenn der Dax zurzeit bei 7.500 Punkten stünde", räumt der 38-Jährige ein. Die stimmungstötende Baisse komme ungelegen, ändere aber nichts an den Argumenten für den Plan.

### Fink soll 10% an Balandis halten

Wie ernst es KC ist, lässt sich nicht nur an dem Massen-Mailing von Ende vergangener Woche ablesen, sondern an zwei weiteren Aspekten. "Wir sind dabei, unsere Bilanzierung auf IFRS umzustellen", sagt Essler. Ein Muss für eine AG, die internationale Akzeptanz will. Zudem ist längst entschieden, dass die für Ende des Jahres turnusgemäß anstehende Bewertung der Immobilien ausschließlich von internationalen Adressen vorgenommen werden soll. "Wenn wir an die Börse wollen, können wir da nicht mit Sachverständigen kommen, die nur in Deutschland bekannt sind", sagt Essler.

Die Deutschland-Immobilien bewertet BNP Paribas Real Estate. Die Entscheidung darüber, wer die US-Objekte bewertet, ist noch nicht gefallen. Die Bewertungen dienen als Grundlage für das Umtauschverhältnis zwischen den Fondsanteilen und der Balandis-Aktie. Vor drei Jahren war das Portfolio auf rund 1,5 Mrd. Euro taxiert worden - deutlich mehr als die Hälfte davon im Bestand der DLF IP. Es gilt als unwahrscheinlich, dass nun ganz anderes herauskommt.

Essler geht davon aus, an der Börse punkten zu können. Im Unterschied zu anderen Initiatoren, die Probleme mit ihren Fonds gehabt hätten, sei KC noch da, kein Fonds



Wolfgang Essler,  
Geschäftsführer der  
KC  
Verwaltungsgesellschaft.

Bild: mol

- Senior Consultant (m/w) für den Bereich Retail Valuation
- Sales Manager (m/w)
- Architekten / Projektleiter (m/w) Büroimmobilien
- Property-Manager/in
- Bautechniker/in

### Neue Stellenangebote

- Projektleiter (m/w) Facility-Management
- (Senior) Transaction/Project Manager - Corporate Solutions (m/w)
- Projektingenieur (m/w) Arbeitsvorbereitung und Ausführung
- Property Manager (m/w)
- Sachverständige (m/w) für Immobilienbewertung

Weitere aktuelle Stellenanzeigen finden Sie im Jobportal der Immobilien Zeitung unter [IZ-Jobs.de](http://IZ-Jobs.de).

### FILM DER WOCHE

#### ENGLAND: MIT ROTEN HOLZHÜTTEN GEGEN DIE WOHNUNGSNOT



Ein wenig sieht es aus wie ein kleines Monopoly-Hotel, das dort irgendwo in Lo... »

**MEHR**

Bild: Screenshot: Youtube

» [Die letzten](#) Filme der Woche

### VERANSTALTUNGEN

◀ ▶ Februar/März						Heute
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
17 ●●●●●	18 ●●●●●	19 ●●●●●	20 ●●●●●	21 ●●●●●	22 ●●	23
24 ●●●●●	25 ●●●●●	26 ●●●●●	27 ●●●●●	28 ●●●●●	1	2
3 ●	4 ●●●●●	5 ●●●●●	6 ●●●●●	7 ●●●●●	8	9
10 .....	11 .....	12 .....	13 .....	14 .....	15 .....	16

sei pleite gegangen, Fink werde sich mit rund 10% an der Balandis beteiligen und damit demonstrieren, dass er an ihren Erfolg glaube, und seine KC Verwaltungs GmbH liefere sehr gute Qualität ab. "Die KC hat in den vergangenen zehn Jahren bewiesen, dass sie solide arbeiten kann", sagt der 38-Jährige. Die anhand der Zahlen nachzuvollziehende Solidität würden insbesondere internationale Aktionäre, auf die KC spekuliert, zu schätzen wissen.

An der Leerstandsquote von rund 10% beim 500.000 m<sup>2</sup> großen Deutschland-Portfolio hat sich in den vergangenen Jahren allerdings nichts Grundlegendes geändert. 2009 lag die Quote bei 9%, 2010 bei 12%, und nun gibt KC sie mit 10% an. Für Essler aber sind vor allem prominente Objekte wie das Bosch-Areal und das SI-Centrum in Stuttgart relevant. Beim Bosch-Areal sank die Leerstandsquote seit 2007 von über 10% auf unter 5%. Er räumt aber auch ein: "Nicht zufrieden sind wir mit ein paar Objekten in Zwickau."

Um sich klar als Adresse für deutsche Gewerbeimmobilien aufzustellen, werde die Balandis nur die 75 deutschen Immobilien aus ihrer Vorgängergesellschaft DLF IP und den 17 Dreiländerfonds aufnehmen. Die 28 US-Immobilien, die überwiegend von der DLF IP gehalten werden, würden zunächst in eine Balandis-Tochter eingebracht. Ziel sei es, die US-Liegenschaften peu à peu zu verkaufen und mit dem Geld weitere Deutschlandobjekte für die AG zu erwerben. Das soll helfen, Gewicht anzusetzen, um für Börsianer interessant zu werden.

## Partner für mehr Masse gesucht

In der Beschlussvorlage für die Anleger beziffert KC die Marktkapitalisierung resp. den Wert des Eigenkapitals für die AG in spe auf mehr als 500 Mio. Euro. Diese Zahl ist vermutlich tiefgestapelt. Lieber wäre es Essler und Fink, die Gesellschaft würde mindestens 1 Mrd. Euro schwer. Um das zu schaffen, wird erwogen, sich mit einer anderen Immobilien-AG zusammenzutun. Trotz der bewegten KC-Geschichte sei durchaus denkbar, einen Partner zu finden, meint Essler. "Professionelle Investoren sehen sich ein Unternehmen eher emotionslos an", sagt er. Die interessierten sich für Geschäftszahlen und nicht für Schlagzeilen aus längst vergangenen Tagen.

Zusätzlich zur schriftlichen Abstimmung sind laut KC keinerlei Gesellschafterversammlungen geplant. "Das hat ganz einfach mit der großen Zahl der Anleger zu tun", begründet Essler das Umlaufverfahren. Nur ein Mal hatte es, so erzählt man sich, einen Anlegeranwalt gegeben, der eine Gesellschafterversammlung haben wollte. Daraufhin kündigte KC an, mit Blick auf die große Zahl der Kommanditisten die Hanns-Martin-Schleyer-Halle in Stuttgart zu mieten und den Anlegern mitzuteilen, was das koste. Ergebnis: Die Versammlung fand nicht statt. Das dürfte in Zukunft nicht mehr so laufen. Geht der Börsenplan auf, wird es jährlich eine Hauptversammlung geben müssen - koste es,



## KOMMENDE VERANSTALTUNGEN

BEI HEUER DIALOG

- » [München - \(Wann\) Kippt die Stadt?](#)  
Wohn-Dialog, München, 03.04.2014
- » [Studentenwohnen auf dem Weg zu kleinteiligem Wohnen](#)  
Fach-Dialog, Köln, 08.04.2014
- » [Ausgebremst: Die Mietpreisbremse zu Ende gedacht](#)  
Fach-Dialog, Berlin, 10.04.2014

## KONTAKT

Tel. 0611 / 97 32 6 - 0  
Fax 0611 / 97 32 6 - 31  
[info@iz.de](mailto:info@iz.de)

**Kontakt für Abonnenten:**  
[abo@iz.de](mailto:abo@iz.de)

**Für Anzeigenkunden:**  
[Ansprechpartner](#) und [Mediadaten](#) der IZ