

WCM reloaded

GXP GERMAN PROPERTIES | A1YCNN Die kleine Immobilienfirma wandelt auf den Spuren des Konkurrenten WCM.

Johannes Meran und Andreas Lewandowski sind zwei alte Immobilien-Hasen. Der eine, Meran, verfügt über mehr als 15 Jahre Investment-Erfahrung, war von 2010 bis 2014 CEO beim Immobilienkonzern Conwert. Der andere, Lewandowski, blickt schon auf über 20 Jahre Immobilienerfahrung zurück: Er war unter anderem bei TAG Immobilien tätig, wo er als Head of Acquisitions eine zentrale Rolle im Aufbau eines Immobilienvermögens von bis zu drei Milliarden Euro spielte.

Neues Projekt

Die beiden machen jetzt gemeinsame Sache bei der GxP German Properties AG.



GxP German Properties ist durch die Hintertür aufs Börsenparkett.

Die Gesellschaft ist aus der Cleanventure hervorgegangen, einem leeren Börsenmantel, der durch die Einbringung der German Investment Management Holding (GIMH) mit neuem Leben erweckt und ferner mit frischem Kapital (27 Millionen Aktien à 1,00 Euro) ausgestattet wurde.

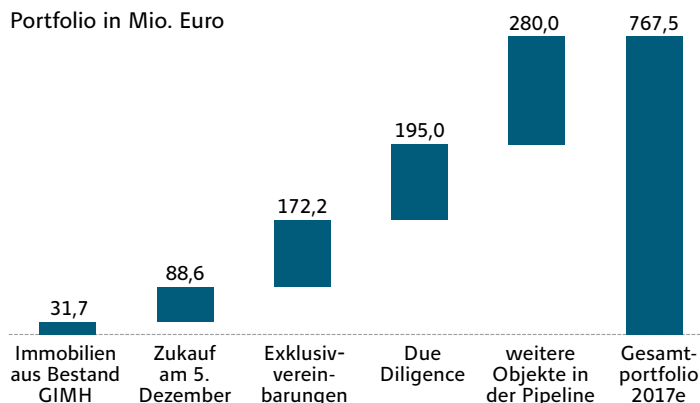
Die GIMH, 2014 von Lewandowski gegründet, hat in den letzten zwei Jahren mithilfe von externen Eigenkapitalgebern ein **Gewerbeportfolio von 160 Millionen Euro aufgebaut und dabei einen zweistelligen Millionenbetrag verdient**. Künftig wollen Meran und Lewandowski aber die Wertsteigerungen für die GxP-Aktionäre erwirtschaften und die Objekte für die eigene Bilanz kaufen.

Auf den Spuren von WCM

Die GxP-Vorstände wollen dabei einer WCM nacheifern und in Rekordzeit – bis Ende 2017 – das Portfolio von 120 auf 780 Millionen Euro ausgebaut haben (siehe Grafik). Aber nur, wenn die Zukäufe den Substanzwert steigern. **Im Fokus stehen vor allem Objekte in B-Städten sowie in Randlagen von A-Städten mit hohem Wertsteigerungspotenzial.** „Wir kaufen Sachen, die etwas Arbeit machen“, erklärt Finanzchef

Roadmap bis Ende 2017

Portfolio in Mio. Euro



Im Rahmen der MKK in München präsentierte GxP-Chef Meran die Pläne für 2017. Die Firma will den Immobilienbestand massiv erweitern.

Quelle: German GxP Properties



von THOMAS BERGMANN
t.bergmann@deraktionaeer.de @aktionaeer

Kaufen, weil ...

- Top-Management mit reichlich Immobilienerfahrung.
- Starker und schneller Ausbau des Immobilienportfolios geplant.
- Zusage einiger Großinvestoren, den geplanten Wachstumskurs mitzugehen.




Lewandowski die Strategie. „Wenn andere um Objekte mit 15 bis 20 Prozent Leerstand einen Bogen machen, schlagen wir zu. Natürlich müssen die Flächen vermietbar sein.“

Gefährlicher Wandel

Um die Pläne realisieren zu können, ist GxP auf den Kapitalmarkt angewiesen. Doch seit die Amerikaner Donald Trump zum nächsten US-Präsidenten gewählt haben und die Zinsen steigen, hat sich die Stimmung in der Branche komplett gewandelt. Die zu 1,00 Euro ausgegebenen Aktien sind nur noch 80 Cent wert. Eine Barkapitalerhöhung auf diesem Niveau

Hinweis auf Interessenkonflikte gemäß §34b WpHG:

Der Autor hält unmittelbar Positionen über die in der Publikation angesprochenen Finanzinstrumente oder hierauf bezogene Derivate, die durch die durch die Publikation etwaig resultierende Kursentwicklung profitieren.

AKTIE	
GXP GERMAN PROPERTIES	
CHANCE 	RISIKO 
AKT. KURS 0,80 €	WKN A1YCNN
ZIEL 1,25 €	STOPP 0,65 €
KGV 17E -	DIVIDENDENRENDITE -
MARKTKAP 55,4 Mio. €	UMSATZ 17E 22,5 Mio. €
ERSTE EMPFEHLUNG (AUSGABE) 52/2016	ENTWICKLUNG SEIT ERSTEMPF. +0,0 %
 Nichts mehr verpassen! Folgen Sie der Aktie und dem Experten in der BÖRSE-APP .	

ist also unmöglich. Ferner könnten potenzielle Verkäufer von ihren Exklusivvereinbarungen zurücktreten.

„Volumen ist genug vorhanden“, gibt der Finanzchef Entwarnung. „Wenn Sie uns jetzt 100 Millionen Euro auf den Tisch legen würden, hätten wir das in zwei Monaten platziert.“ Im Moment konzentrierte man sich aber darauf, kleinere Objekte zu kaufen, die zudem günstiger zu haben sind als großvolumige.

„Wir sind stark im Einkauf“

DER AKTIONÄR: Herr Lewandowski, Ihr Fokus liegt auf hochwertigen Immobilien in B-Städten oder in Randlagen von A-Städten. Gibt es denn am Markt noch ausreichend passende Immobilien zu vernünftigen Preisen?

ANDREAS LEWANDOWSKI: Ein klares Ja. Es gibt noch ausreichend Objekte am Markt in einer für uns passenden Qualität. Unsere jüngsten Akquisitionen unterstreichen dies deutlich. Darüber hinaus verhandeln wir derzeit über Transaktionen im Wert von rund 250 Millionen Euro. Selbstverständlich gibt uns das aktuelle Makro-Umfeld Rückenwind. Auch wenn es einzelne Schwankungen gibt, profitiert der deutsche Immobilienmarkt derzeit eher von den Krisen, als dass sie ihm schaden. Zudem sind wir beim Thema Preis zuversichtlich. Nur so viel: Die Nettoanfangsrendite unserer letzten Portfolio-Akquisition lag bei

Ende des Ausverkaufs bei Immobilien-Aktien

DIMAX in Punkten



Die Angst vor steigenden Zinsen hat die größten deutschen Immobilien-Aktien schwer belastet. Inzwischen zeichnet sich aber eine Bodenbildung ab.

„Wir picken uns die Rosinen heraus“, so Lewandowski.

Auch der Kurs sollte sich mit positivem Newsflow wieder erholen. Neben Nachvermietungen sind in den nächsten Wochen weitere Zukäufe zu erwarten. **Zudem steht laut Lewandowski ein Teil der Großaktionäre bereit, Geld für das Wachstum zur Verfügung zu stellen.** Steigende Zinsen sind für Lewandowski auch kein Grund zur Sorge. Die Mieten sind

indexiert, an den Gewinnaussichten und an den Werten ändert sich nichts.

Kaufen, wenn die Kanonen donnern

Die GxP-Story erinnert stark an WCM. Sollte die Firma wie geplant ihre Ziele erreichen, sind hohe Kursgewinne absolut realistisch. Anleger sollten jetzt schon einsteigen, wo die Stimmung für Immobilien-Aktien viel schlechter nicht sein könnte.

attraktiven 7,2 Prozent. Das liegt klar über dem Marktdurchschnitt.

Welche Ankaufskriterien gelten bei GxP?

Im Fokus stehen vornehmlich Büro- und Einzelhandelsobjekte. Geografisch konzentrieren wir uns auf Deutschland. Warum? Hier kennen wir uns aus und verfügen über ein enges Netzwerk. Dies reicht von großen Metropolen wie Hannover oder Berlin bis hin zu ausgewählten mittelgroßen Städten. Dabei beleuchten wir jedes einzelne Objekt intensiv und bewerten auch die Mechanik des Marktes vor Ort. Ein weiterer Punkt umfasst den Sanierungsbedarf. Wir investieren laufend in unsere Objekte und kaufen gerne Immobilien, die entsprechend über geringen oder keinen Investitionsbedarf verfügen. Mit Blick auf die Größe akquirieren wir Portfolien ab einem Volumen von fünf Millionen Euro, die eine regelmäßige Bruttorendite von mindestens sechs bis sieben Prozent auf den Kaufpreis erzielen.

Wo sehen Sie die Stärken der Gesellschaft?

Wir sind stark im Einkauf, reagieren flexibel und haben kurze Entscheidungswege.

Andreas Lewandowski verantwortet die Finanzen bei GxP.



Durch unsere guten Verbindungen zu lokalen Partnern und unsere ausgezeichnete eigene Asset-Management-Plattform sind wir in der Lage, hohe Wertsteigerungen zu erzielen. Das heißt im Klartext: Auch nach einer Akquisition schaffen wir Mehrwert durch eine gute Mieterstruktur und weniger Leerstand.

Welche Vision leitet GxP?

Unsere Vision ist, dass wir mittelfristig ein bedeutender Player auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt werden. Wir sehen hier den Markt noch relativ am Anfang seiner Entwicklung und sind überzeugt, auch in den kommenden Jahren kräftig weiter einkaufen zu können und damit gute Gewinne zu erzielen.