



„Wir sehen für die GxP viele gute Ankaufschancen“

Nach WCM und Demire steht nun noch eine Immobilien-AG in den Startlöchern, die deutsche B-Lagen nach Büro- und Handelobjekten durchflügt. GxP will unter der Führung von Johannes Meran seine Aktionäre mit Renditen locken, die deutlich mehr bieten als die teureren großen Wohn-AGs.

Immobilien Zeitung: Herr Meran, der deutschen Immobilienaktienszene sind Sie wohl vor allem aus Ihrer Zeit als Verwaltungsratschef bei der österreichischen Conwert in Erinnerung. Rund um das Unternehmen gab es jahrelang viel Unruhe, auch Sie mussten Kritik einstecken. Was haben Sie damals gelernt, das Ihnen als künftiger Vorstandschef der deutschen GxP helfen wird?

Johannes Meran: Wenn die Beziehung der Aktionäre eines Unternehmens untereinander so kompliziert ist wie damals bei der Conwert, ist das für die Unternehmensführung immer, sagen wir, herausfordernd. Die Conwert ging damals durch eine schwierige Restrukturierungsphase. Es gab massive Abverkäufe und viele Zukäufe. Zu meiner Zeit wurde der operative Turnaround geschafft, wir haben den FFO ins Positive gedreht und das Renditeprofil verbessert. Das war ein Grundstein, auf dem der heutige Erfolg der Conwert immer noch aufbaut.

IZ: Conwert war bzw. ist eine Wohnungs-AG mit Beständen in Österreich und Deutschland,

nun steht die rein deutsche Gewerbe-AG GxP in den Startlöchern, mit Ihnen als Vorstandsvorsitzendem. Warum setzen Sie jetzt auf dieses Pferd?

Meran: Nun, bei Mietwohnungen ist der Marktzyklus deutlich weiter fortgeschritten, rentables Einkaufen ist sehr schwierig geworden. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt liegt, was Preise und Mieten angeht, um zwei bis drei Jahre hinter dem Wohnungssektor. Daher gibt es bei Gewerbeimmobilien immer noch bessere Einkaufsmöglichkeiten, jedenfalls im Qualitätsbereich unterhalb der klassischen hochwertigen Core-Objekte.

IZ: Was heißt das denn in Zahlen?

Meran: Wir möchten bis 2018 einen Bestand im Bruttowert von zunächst 750 Mio. Euro aufbauen. Dabei kalkulieren wir mit Ankaufrenditen von 7% bis 7,5%, und die schaffen wir. Das ist oberhalb der durchschnittlichen Mietrendite von rund 6,3%, die unsere Peer Group erzielt.

IZ: Welche AGs zählen Sie denn zur Peer Group, mit der Sie GxP vergleichen?

Meran: Alle börsennotierten Manager von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Die sind sich in der Bruttorendite, die sie erwirtschaften, ja alle recht ähnlich.

„Wir werden kurzfristig genügend Geld mobilisieren können“

IZ: Und alle tun sich schwer damit, am Markt noch passende Immobilien zu ver-

nünftigen Preisen zu finden. Sie nicht?
Meran: Wir sehen noch viele gute Ankaufsmöglichkeiten, derzeit verhandeln wir über Deals im Wert von etwa 250 Mio. Euro. Es gibt genügend Produkt in passender Qualität, bei der wir uns keine Sorgen machen müssen, dass wir gezwungen wären, schlecht zu investieren. Wir wollen ein ausgewogenes Portfolio von Objekten der Kategorie Coreplus aufbauen, mit etwas Value-add-Beimischung. Der Bestand soll gut managed werden und eine verlässliche Rendite abwerfen. Das gute Makro-Umfeld hilft uns außerdem. Der deutsche Immobilienmarkt profitiert derzeit eher von den Krisen, als dass sie ihm schaden. Und

ich sehe nichts, was mir besonderen Grund zur Annahme geben würde, dass dieser positive Zyklusverlauf dramatisch einbrechen sollte.

IZ: Cleanventure, der Börsenmantel für die GxP, ist momentan nur eine Mini-AG; der aktuelle Eigenbestand an Immobilien beträgt gerade mal 30 Mio. Euro. Die meisten der Immobilien, die demnächst via Kapitalerhöhung in die GxP eingebracht werden sollen, gehören der Gesellschaft nur in Form von Minderheitsbeteiligungen. Wo soll denn das Wachstum herkommen?

Meran: Bisher hat GxP seine Käufe mit externen Eigenkapitalgebern finanziert, künftig wollen wir für die eigene Bilanz kaufen. Wir sind ganz klar als Bestandhalter unterwegs. Für diese Investitionen werden wir den Kapitalmarkt in Anspruch nehmen. Ich bin mir sehr sicher, dass wir relativ kurzfristig genügend Geld am Markt mobilisieren können, um den Eigenkapitalanteil für die erste Wachstumsetappe abzudecken. Insgesamt planen wir mit ca. 350 Mio. Euro zur Umsetzung unseres Wachstumsziels für 2018.

IZ: Und dann?

Meran: Fragen nach unserer letztendlichen Portfolio-Zielgröße kommen momentan zu früh. Ein Immobilienbestand von brutto 750 Mio. Euro ist ein sehr gutes Zwischenziel. Ich sehe aber genügend Immobilien und Liquidität am Markt, um noch größer zu werden.

IZ: Mit welcher Story möchten Sie Aktionäre denn gewinnen?

Meran: Ich glaube an den Mehrwert, den wir durch das Heben von Potenzialen in den Immobilien schaffen. Die Entwicklung am Immobilienmarkt verläuft ja grundsätzlich positiv, das sollte helfen. Normalerweise kaufen wir Objekte mit 10% bis 15% Leerstand. Den bauen wir auf 5% bis 7,5% ab. Bei Objekten in der richtigen Lage werden auch Mietergeringen möglich sein. Das sollte die Erträge steigern und damit auch die Werte in der Bilanz.

IZ: Vielen Dank für das Gespräch! Das Interview führte Monika Leykam.

Johannes Meran bringt die GxP an die Börse.
Bild: Philipp Arnold/Photography

Der Weg an die Börse

Noch ist GxP keine Immobilienfirma, und noch heißt sie Cleanventure. In den kommenden vier Wochen erst werden die Hauptversammlungsbeschlüsse für den Umbau umgesetzt. Im September soll die Kapitalerhöhung kommen, mit der aus dem Börsenmantel unter der Führung von Johannes Meran eine echte Immobilien-AG wird.

Dabei wird die Beteiligungsgesellschaft GIM alias GxP Asset Management – an ihr hält auch Meran Anteile – im Tausch gegen Aktien in Cleanventure eingebracht. Meran und seine Mitgesellschafter werden dadurch zu GxP-Aktionären. Mit welchem Anteil, hängt davon ab, wie viele Bezugs-

rechte der Cleanventure-Mehrheitseigentümer Philip Moffat und die übrigen Aktionäre ausüben. Werden die Bezugsrechte voll ausgeübt, gehören den GIM-Anteilseignern anschließend knapp 50% der GxP.

Laut Eigendarstellung hat GxP Asset Management bereits ein Portfolio im Wert von 150 Mio. Euro aufgebaut. Das bedeutet aber nicht, dass die GxP AG mit einem eigenen Immobilienvermögen in dieser Höhe startet. Die meisten Objekte werden im Auftrag externer Investoren verwaltet, GxP hält nur Minderheitsanteile. Mehrheitlich gehört GxP derzeit ein Paket mit Toom-Märkten und ein Gewerbeobjekt in Hannover. **mol**