

GEG wächst, Mutter TTL (noch) nicht

GEG-Chef Ulrich Höller freut sich auf ein gutes Immobilienjahr 2019. Schon 2018 sei für sein Unternehmen, das als Entwickler und Asset-Manager tätig ist, gut verlaufen: Der betreute Immobilienbestand wuchs auf über 3 Mrd. Euro. Für seine börsennotierte Muttergesellschaft TTL lief 2018 etwas weniger glatt.

Dieses Jahr werde die German Estate Group (GEG) in einem "stabil guten Immobilienmarkt" weiter investieren, kündigt Höller an. Zukäufe über "mindestens" 750 Mio. Euro hat GEG, ein Beteiligungsunternehmen der börsennotierten Gesellschaft TTL und des US-Finanzinvestors KKR, 2019 im Visier. Höller hofft dabei auf einen baldigen Einstieg der Gruppe in den Gewerbeimmobilienmarkt Berlin, auch wenn er diesen schon für "sehr überhitzt" hält. "Hier konnte man in den letzten Jahren allein durch Weiterverkauf, ohne zusätzliche Wertschöpfung, Gewinne mitnehmen."

Außerdem werde die GEG dank der Partnerschaft mit dem Singapur Staatsfonds GIC dieses und kommenden Jahr mehr Value-add-Investments stemmen. "In dieser Zusammenarbeit steckt für uns viel Potenzial; GIC als Kunden zu gewinnen war für unser junges Unternehmen ein echter Ritterschlag", freut sich Höller. Mit GIC war im September der Aufbau eines Büroimmobilienportfolios der Risikoklasse Value-add vereinbart worden.

An signifikante Preissteigerungen am deutschen Immobilienmarkt glaubt er dieses Jahr nicht mehr, das Umfeld werde aber zunächst stabil positiv bleiben. Doch würden die zunehmende Volatilität am Aktienmarkt, die Nervosität der Börsenanleger und die Bedrohung durch Handelskriege konjunkturell nicht folgenlos bleiben. "Das werden wir dann auch am Immobilienmarkt spüren." Gegenwind von der Zinsfront erwartet Höller aber erst einmal keinen. "In den kommenden 18 Monaten wird das Zinsniveau den Aufschwung nicht bremsen."

Den Vertriebsstart für das Frankfurter GEG-Prestigeprojekt Riverpark Tower, bei dem das einstige Union-Bürohochhaus an der Baseler Straße in einen Luxuswohnturm mit Teileigentum umgebaut wird, hat die GEG derweil von ursprünglich Ende 2018 auf Ende 2019 verschoben. Es gebe aber bereits erfreulich viele Anfragen von Investoren, sagte Höller. Ansonsten habe die GEG zurzeit nichts zu verkaufen, sie sei beinahe ausschließlich als Nettokäufer unterwegs. Schließlich gilt es, das seinerzeit aufgerufene Wachstumsziel von 5 Mrd. Euro Assets under Management bis zum Jahr 2020 zu erreichen.

Die GEG gehört zu 25% KKR und zu 75% TTL Real Estate, das wiederum unter strategischer Führung der börsennotierten TTL Beteiligungs- und Grundbesitz steht. Höller gehören knapp 4% der TTL-Aktien, beherrschender Aktionär ist mit 67% Höllers langjähriger Weggefährte Gerhard Schmidt. TTL versteht sich als Holding für verschiedene Beteiligungen am Immobiliensektor, die GEG ist das wichtigste Asset. Außer ihr besitzt TTL nur noch eine Minibeteiligung von ca. 1% an der Gewerbe-AG DIC Asset.

Noch im Herbst vergangenen Jahres gab sich TTL ebenso wachstumshungrig wie die Tochter: Das Grundkapital sollte um 8,8 Mio. Aktien (also um ca. 40%) auf 29,9 Mio. Euro erhöht werden. Bei einem Kurs von um die 4 Euro/Aktie hätte das die Marktkapitalisierung des Papiers auf ca. 120 Mio. Euro gesteigert. Außerdem sollten 3,5 Mio. Aktien der Altaktionäre umplatziert und so die

TTL-Streubesitzquote auf über 50% erhöht werden.

Das neue Kapital war sowohl für die Expansion der GEG wie auch für den Erwerb weiterer Beteiligungen für TTL vorgesehen. Gegenüber der Immobilien Zeitung war dabei von "Projektentwicklern mit komplementärem Profil zur GEG" oder einem "guten Asset-Manager, der zu uns passt" die Rede. Aufsichtsratschef Schmitt ist überzeugt, dass TTL gerade für nicht-börsennotierte Unternehmen der passende Partner sein könne: "Wir können durch unser breites Netzwerk viele Möglichkeiten für Off-market-Deals eröffnen. Außerdem haben wir sehr guten Zugang zu Eigenkapital- und Mezzaninedarlehenmitteln." Laut TTL-Vorstandschef Theo Reichert werde durch die Kapitalmaßnahme die TTL-Aktie für in- und ausländische Aktionäre besser investier- und handelbar. Das Ganze sollte am 23. Oktober über die Bühne gehen – wurde aber an jenem Tag abgeblasen. Als Begründung nannte der Vorstand das "schwierige Kapitalmarktumfeld". Just am 23. Oktober war der (seit Mai schon zunehmend schwächelnde) deutsche Leitindex DAX um 2,8% eingeknickt.

Ad acta gelegt ist das Thema damit aber nicht. Auf Basis des "sehr positiven Feedbacks, das die Gesellschaft auf ihrer Roadshow erhalten hat", sieht TTL die Kapitalerhöhungspläne "nicht als gescheitert" an. Falls nötig, würden 2019 weitere Beteiligungen eben mit Fremdkapital oder via Sachkapitalerhöhung finanziert. mol