

Deutsche Immobilienchancen im TTL-Mantel

Führung der German Estate Group – Beteiligung am Ankeraktionär von DIC Asset – Schlüsselrolle für Schmidt

Von Walther Becker, Frankfurt

Börsen-Zeitung, 27.9.2018

Zum Börsengang am Neuen Markt war noch Fürstin Gloria von Thurn und Taxis erschienen, immerhin war sie Sachwalterin des damals 16-jährigen Prinzen Albert, der 57% an TTL hielt. Das blaue Blut, dem rote Zahlen folgten, ist passé. Heute ist aus der ehemaligen TTL Information Technology, zwischenzeitlich ein Pennystock, die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG geworden, die mit der Deutschen Immobilien Chancen große Pläne hat – auch für neue Investments. Letztere ist auch Ankeraktionär der im SDax gelisteten DIC Asset, an der auch TTL beteiligt ist. Im Kern des Geflechts steht Gerhard Schmidt, im Hauptberuf Managing Partner der Kanzlei Weil Gotshal in Frankfurt. Er sitzt den Kontrollgremien von TTL, Deutsche Immobilien Chancen und DIC Asset sowie GEG German Estate Group gleichermaßen vor.

Seit Ende 2016 erhöhte die TTL siebenmal ihr Kapital. Zuletzt hat sie mitgeteilt, 50% der Stimmrechte der TTL Real Estate GmbH (vormals Deutsche Immobilien Chancen Real Estate) zu kontrollieren und damit „entscheidende strategische Einflussnahme“ zu gewinnen. Die anderen 50% an der GmbH liegen bei der Deutsche Immobilien Chancen. Der Clou: Über dieses Vehikel, das 75%

an GEG hält, ist die TTL maßgeblich an dem expansiven Frankfurter Immobilienentwickler und Assetmanager beteiligt, der ein Vermögen von 2,8 Mrd. Euro verwaltet. Bisher lagen die 75% an diesem Joint Venture mit KKR bei der Gruppe Deutsche Immobilien Chancen, die ihr operatives Geschäft auf die GEG übertrug, und 25% bei dem US-Finanzinvestor. TTL könnte noch versuchen, auf bis zu 75% an GEG aufzustoßen; KKR dürfte ihr Paket zunächst behalten. Der Finanzinvestor wickelt seit 2015, dem Start der GEG, alle Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien hierzulande exklusiv über die GEG ab. Ursprünglich war ein Fifty-fifty-Gemeinschaftsunternehmen zwischen KKR und Deutscher Immobilien Chancen geplant, doch rückten die Parteien davon wieder ab.

Indirektes GEG-Vehikel

Heute ist TTL ein indirektes Investmentvehikel an GEG, die bis 2020 Assets von 5 Mrd. Euro anpeilt. Die GEG wird geführt von Ulrich Höller, der zuvor CEO der DIC Asset war und am bekanntesten für die Entwicklung des Frankfurter Maintor ist. Höller hält selbst knapp 4% an der TTL. „Dem Aktionär der TTL AG wird die Möglichkeit geboten, sich an dem rasanten und ertragsstarken Wachstum der GEG-Unternehmensgruppe zu beteiligen“, lässt sich TTL-Großak-



Gerhard Schmidt

tionär Schmidt zitieren. Und TTL-Vorstandschef Theo Reichert erhöht die Ergebnisprognose für 2018 wegen der „überaus positiven“ Entwicklung der GEG. Wie Reichert der Börsen-Zeitung sagt, handele es sich keineswegs um ein Reverse-IPO der GEG. Diese zähle zum Portfolio der AG, womit künftige Schritte nicht ausgeschlossen seien. Höller hatte Börsenpläne für GEG nicht für alle Zeiten verneint (vgl. BZ vom 12. Januar); denn KKR dürfte schließlich irgendwann ihren Exit suchen.

Weiteres, deutlich kleineres TTL-Standbein – doch aus dem gleichen Kreis – ist eine Beteiligung an der DIC Asset AG (Börsenwert: 660 Mill. Euro), die über die 15,1% an dem Vehikel DIC Capital Partners (Europe) gehalten wird. Bei der DIC

Asset kommt die Deutsche Immobilien Chancen auf circa 31%. Zweiter Paketaktionär ist die RAG-Stiftung. DIC Asset betreut 185 Objekte im Marktwert von rund 5 Mrd. Euro.

Schmidt hält mit seiner Familie 66,8% an TTL. Der Anwalt (Jahrgang 1957) sitzt deren Aufsichtsrat ebenso vor wie den Kontrollgremien der Deutsche Immobilien Chancen und der DIC Asset, die er auch hin und wieder rechtlich berät. Nebenbei hält Schmidt 14,6% an der Berliner TLG, die der DIC Asset ein Paket der Frankfurter WCM abgekauft hatte.

Dem Kontrollgremium der Deutsche Immobilien Chancen gehören Vertreter von Morgan Stanley, SV Sparkassen Versicherung, VGH Hannover, Nordrheinischer Ärzteversorgung und der Bayerischen Versicherungskammer an. Bei DIC Asset sind GEG-Chef Höller, RAG und der Ex-CFO von Provinzial Rheinland präsent. Vize des TTL-Aufsichtsrates ist mit Klaus Kirchberger ein Immobilienexperte der Helaba-Gruppe.

Die TTL-Marktkapitalisierung liegt nach der Wandlung eines Convertible bei 90 Mill. Euro. Independent Research ermittelt einen Enterprise Value von 178 Mill. Euro und den fairen Wert von 149 Mill. oder 7,07 Euro je Aktie. Der GEG trauen sie (mit abgezinsten Cash-flow) einen fairen Wert des Eigenkapitals von 612 Mill. zu. Vergleichsunternehmen: Corestate und Patrizia.