

IMMOBILIEN UM 120 MILLIONEN EURO NOCH VOR DEM KAUF "GEDREHT"

# Hinter den Kulissen des größten Immobiliendeals des Jahres

Ausgerechnet ein Immobilien-Newcomer zeigte der Branche, wo's lang geht: Ohne Geldeinsatz wurde für ein Brau AG-Immobilienpaket mit knapp 100.000 Quadratmeter Nutzfläche anstelle des eigenen Erwerbes bereits der Endinvestor namhaft gemacht: Die CA Immo AG – ohne mit einem anderen Interessenten gesprochen zu haben.

von Gerhard Rodler

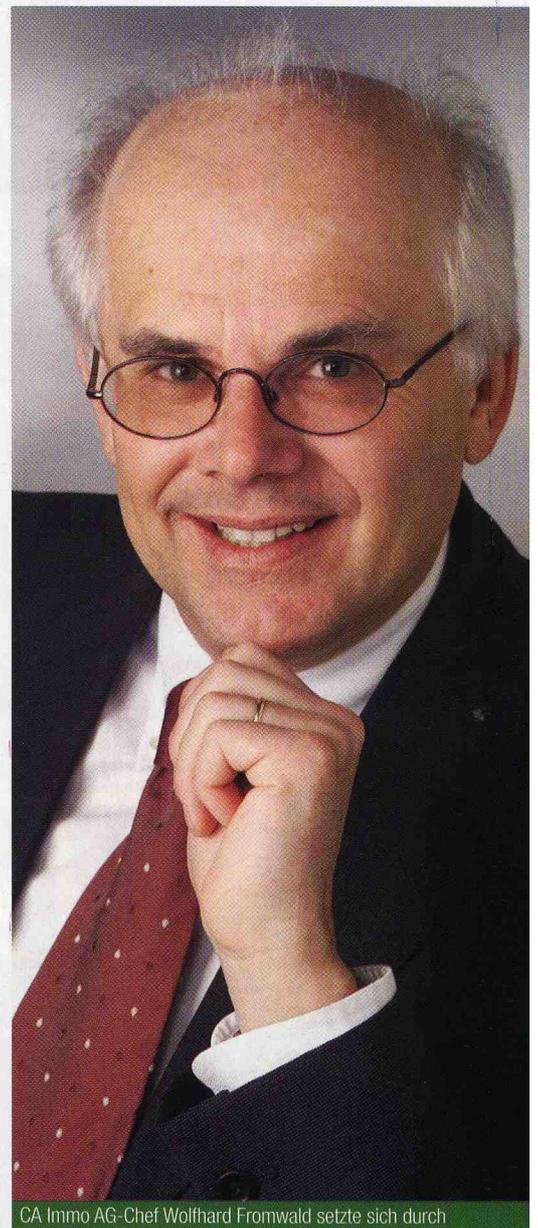
„Ernst Scholdan ist ein Kommunikations- und Marketinggenie, wahrscheinlich ist er den Deal deshalb anders angegangen“, sagt Alexander Neuhuber, dessen Magan Holding von Scholdan mit der fachlichen Begleitung des größten Geschäftes im Leben von Ernst Scholdan beauftragt worden war. „Eigentlich“, so Neuhuber weiter, „ist der Deal ganz unösterreichisch nach angelsächsischem Vorbild abgelaufen, also je ein Immobilienconsultant auf Verkäufer- und Käuferseite.“ Neuhuber als Interessensvertreter von Scholdan stand ÖRAG-Vorstand Stefan Brezovich für den (damals noch zu findenden) Käufer. Gemeinsam erarbeiteten die beiden eine Shortlist für in Frage kommende Abnehmer.

Ursprünglich hatte Scholdan geplant, das gesamte von der BBAG übernommene Immobilienportfolio zunächst zu behalten und dann einzeln zu verwerten und selbst weiterzuentwickeln. Die Finanzierung des insgesamt 230 Millionen Euro „schweren“ Immobilienpaktes hatte Scholdan über eine ausländische Bank bereits sichergestellt, die Entscheidung einen grossen Teil des Pakets, nämlich 78 Objekte mit 98.000 Quadratmeter Nutzfläche im Wert von rund 120 Millionen Euro, sofort weiterzuverkaufen, war eine kurzfristige Strategieänderung. Nur rund zehn Wochen hatten Brezovich und Neuhuber Zeit, um einen geeigneten Käufer zu finden. Vorgabe von Scholdan: Es musste ein österreichischer Investor sein. Der Paketverkauf hatte wirtschaftliche Gründe: Einerseits gibt es aufgrund des extrem überliquiden Marktes derzeit einen Paktzuschlag anstelle eines Abschlages, andererseits sparte Scholdan so Finanzierungskosten, die er mangels der Möglichkeit, höhere Einzelverkaufspreise zu erzielen, niemals wieder hätte einspielen können.

Nach langen Überlegungen haben sich dann Scholdan und sein Team für eine Prioritätenliste der nach Reihe abzuarbeitenden Interessenten entschieden. „Da blieben ohnedies nur die üblichen Verdächtigen. Interessanterweise hat Scholdan dann den zweitgrößten potenziellen Käufer auf den ersten Platz gereiht“, so Neuhuber. Geredet wurde damals nur mit der CA Immo AG. Ob man durch das

Weglassen eines Bieterverfahrens, wo sich die Interessenten gegenseitig hochlizitieren, nicht mehr an Verkaufserlös hätte einspielen können? „Wohl kaum“, meint Neuhuber, „immerhin haben vier Bewerber, zwei davon aus dem Ausland, die Immobilien bewertet. Da gibt es kaum einen Spielraum.“ Brezovich bestätigt, daß sich die Preisverhandlung innerhalb von „fünf Prozent nach oben oder unten“ abgespielt hat. „Ein durchaus üblicher Wert, wäre es mehr, ist an dem Deal etwas faul“, ergänzt Neuhuber. Tatsächlich waren es dann eher die steuerlichen und rechtlichen Probleme, welche das Team nächtelang auf Trab hielt. Zum Thema Preisfindung hat auch Brezovich seine Meinung: „Die CA Immo AG hat sich deshalb so engagiert, weil sie wusste und es auch Bedingung war, daß mit niemanden sonst verhandelt wird. Der Deal sollte in absoluter Vertraulichkeit abgewickelt werden.“

Nicht alle erworbenen Objekte werden voraussichtlich bei der CA Immo AG bleiben, zumindest nicht in der aktuellen Form. „Wir prüfen derzeit alle Objekte. Es könnte schon sein, daß wir beispielsweise die eine oder andere Eigentumswohnung oder auch andere Teile des Paketes wieder verkaufen“, sagt CA Immo AG-Vorstand Wolfhard Fromwald dem Immobilien Magazin. Veränderungspotenzial ortet sein Berater Brezovich auch bei den „Galleria“-Anteilen: Entweder die CA Immo AG übernimmt auch die Anteile der restlichen Eigentümer oder umgekehrt. Es wäre für das Objekt jedenfalls sinnvoll, wenn es hier einen Alleineigentümer geben würde. „Bekanntlich sind ja aller guten Dinge drei – und zwei Anläufer dafür hat es in der Vergangenheit ja schon gegeben. „Wir werden uns für die Maßnahmen aber die nötige Zeit nehmen. Jene Objekte, wo noch etwas zu tun ist, wurden mit derart niedrigen Bewertungen in die Kalkulation genommen, daß hier für uns auch kein Risiko gegeben ist, wenn wir eine Zeitlang nichts tun würden. Da können wir nur gewinnen“, so Fromwald. Auch Ernst Scholdan, dessen noch verbliebenen BBAG-Immobilien mit 110 Millionen Euro in den Büchern stehen, wird sich für seine Immobilienentwicklungen Zeit nehmen.



CA Immo AG-Chef Wolfhard Fromwald setzte sich durch