



Da hatten sie noch zu lachen – die Conwert-Manager Günter Kerbler (l.) und Johann Kowar. Jetzt müssen sie sich über Aktionäre ärgern. Und um das Wohl der Conwert bangen.
[APA/Barbara Gindl]

Der Haussegen, ganz schief

IMMOBILIEN. Die börsennotierte Conwert AG will sich eine neue Struktur verpassen. Und hat damit einen heftigen Streit mit einigen ihrer Aktionäre ausgelöst. An persönlichen Anschuldigungen mangelt es nicht.

Türklinken putzen nennt man das im allgemeinen Sprachgebrauch. Johann Kowar hat das in den vergangenen zwei Wochen sehr akribisch gemacht. Für den Chef der börsennotierten Immobilien-Gruppe Conwert geht es ja auch um ziemlich viel.

Seit zwei Wochen klappert Kowar also alle möglichen Städte Europas ab. In Frankfurt, München, Amsterdam, London, Zürich und Genf suchte er Fondsgesellschaften auf, die Conwert-Aktien halten, um sie für seine Sache zu gewinnen. Eine Mörder-Tour.

Am Donnerstag schließlich gingen die Nerven mit ihm durch. Nicht, weil er in den Finanzzentren Europas auf Ablehnung gestoßen war. Im Gegenteil, sagt er: „International werden unsere Pläne sehr begrüßt.“

Dafür braut sich daheim in Österreich Ungemach zusammen. Seit Tagen überschlagen sich die heimischen Medien mit Conwert-kritischen Berichten. Also unterbrach Kowar seine Tour de force am Donnerstag und jettete nach Wien, um spätabends eine Pressekonferenz mit Firmengründer und

Aufsichtsrat Günter Kerbler abzuhalten.

Da wurde ordentlich gepoltert. „Wir haben uns das nicht aus den Fingern gesogen,“ schimpfte Kowar. Oder: „Aktionäre, die unzufrieden sind, können ja verkaufen.“ Überhaupt sei die momentane „Hetzkampagne“ gegen Kowar & Kerbler unerträglich.

Unschwer zu erkennen, dass die Stimmung aufgeheizt ist – und die Conwert-Bosse hypernervös sind. Das liegt daran, dass der Schicksalstag naht: Am kommenden Donnerstag wird die Hauptversammlung über die Neustrukturierung der Conwert entscheiden. Und das wird eine Zitterpartie.

Anfang des Monats hatte das Conwert-Management noch frohen Mutes seine Pläne präsentiert: Die Immobiliengruppe soll zum „integrierten europäischen Immobilienkonzern“ werden. Eine feine Idee, befanden auch zahlreiche internationale Analysten. Immerhin hat Conwert vor, in der Gruppe ordentlich aufzuräumen: Die externen Managementgesellschaften, an die die

Conwert AG so genannte „Fees“ überweist, sollen in die Conwert eingegliedert werden. Mit hinein sollen weiters 24 Dienstleistungsgesellschaften der Gruppe – Hausverwaltungen, Makler, Versicherungsdienstleister. Und auch die zum Verkauf stehende deutsche



VON HANNA KORDIK

Immobilienfirma Alt & Kelber.

Fein auch für die Conwert-Aktionäre – so jedenfalls die Rechnung der Manager. Und die lautet vereinfacht: Mehr Gesellschaften = mehr Ertrag. Den Aktionären würden also erstmals ansehnliche Dividenden winken.

Möglicherweise haben die Herren den Altruismus-Bogen aber ein bisschen überspannt. Jedenfalls haben sie alsbald argwöhnische Aktionäre auf den Plan gerufen. Und die hatten es bei der Suche nach einem Haken an der Sache nicht wirklich schwer. Die Transaktion kostet die Conwert AG nämlich. Und zwar 216 Mio. Euro.

Keine Kleinigkeit – zumal Kowar & Kerbler persönlich auch ganz schön an der Transaktion verdienen. Den beiden Herren gehört nämlich zufälligerweise ein Gutteil der zu transferierenden Managementgesellschaften. Ein Kauf durch die Conwert AG brächte Kerbler demnach 44 Mio. Euro. Kowar dürfte sich über 23 Mio. freuen. Nach Steuern.

So etwas kommt nicht gut. Da kann Kowar noch so sehr betonen, dass die Bewertung der Gesellschaften durch Experten erfolgt ist. Und Kerbler, immer schon ein eher erdiger Typ, sagt: „Wir werden das Geld ja nicht im Garten vergraben.“ Will heißen: Die bei-

den werden das Cash in Conwert-Aktien investieren. Das Angebot steht: 15 Euro bieten sie pro Conwert-Aktie, der aktuelle Kurs liegt knapp über 13 Euro.

Trotzdem lassen sich die Kritiker des Deals nicht besänftigen. Da hat sich Kleinaktionärs-Vertreter Wilhelm Rasinger zuletzt groß in Szene gesetzt. Er werde am Donnerstag dem Deal nicht zustimmen, kündigte er an. „Da sieht man, was es für Möglichkeiten gibt, im Umfeld von Immobilien zu profitieren“, so Rasinger. Was Kowar natürlich nicht unbeantwortet lässt: „Herr Rasinger maß sich an, über einen Deal zu urteilen, der wirtschaftlich für unser Unternehmen enorm wichtig ist“, schimpft er. Und: „Es stellt sich schon die Frage, ob internationale Analysten, die sich seit Jahren auf die Immobilienbranche spezialisieren, nicht über die bessere Expertise als Rasinger verfügen.“

Autsch. Da werden doch nicht die Nerven wegen einem Kleinaktionär-Vertreter blank liegen?

Sehr wohl. Am Donnerstag kommt es nämlich auf jede Stimme an: Conwert gehört zu der in Österreich äußerst seltenen Spezies der Publikumsgesellschaften. Sie hat also keine Kernaktionäre, die Entscheidungen wesentlich beeinflussen können.

Zwar halten jene Fonds, die Kowar der Reihe nach abklapperte, größere Aktienpakete. Doch Fonds sind für Kowar in dieser Angelegenheit kein verlässlicher Partner, auch wenn sie strategisch durchaus auf einer Linie mit dem Conwert-Boss sind. Allerdings müssten sie, um bei der Hauptversammlung mitzustimmen, ihre Aktien hinterlegen. Und das tun sie nur ungern – weil Fonds gerne größtmögliche Flexibilität haben und „im Ernstfall“ über ihre Aktien verfügen wollen.

Die Sache ist also alles andere

als geritzt – und daher müssen die Conwert-Manager kräftig die Werbetrommel für ihr Anliegen rühren. Ihre Gegner natürlich ebenso.

Zum Beispiel Alexander Neuhuber. Der Wiener ÖVP-Gemeinderat ist Immobilien-Experte und Conwert-Aktionär. Unlängst hat er sich ebenfalls öffentlich gegen den Conwert-Deal ausgesprochen. Was im Konzern für ordentlich Irritationen gesorgt hat. Wieso, fragt man sich dort, wird gegen den Deal kampagnisiert? Was steckt dahinter? Ein heimlicher Plan, die Conwert zu übernehmen?

Die Neuhuber-Wortspende hat im Unternehmen jedenfalls die Alarmglocken schrillen lassen: Neuhuber berät nämlich Ernst Scholdan, der seinerzeit ein umfangreiches Immobilienpaket des Brauereikonzerns BBAG übernahm. Jetzt wird in der Conwert geargwöhnt, dass die geplante Transaktion deshalb verhindert werden soll, um Conwert zu einem günstigen Übernahmekandidaten zu machen. Neuhuber: „Viel blöder geht's nimmer.“

Die Hauptversammlung wird spannend. Und heftig.

AUF EINEN BLICK

Die Conwert AG ist eine mittlerweile 25 Jahre alte Immobilien-Gruppe. Das börsennotierte Unternehmen ist eine reine Besitzgesellschaft mit 1238 Immobilien.

Um Dividenden auszuschütten, sollen alle zum Conwert-Umfeld gehörenden Dienstleistungs- und Managementgesellschaften von der Conwert AG gekauft werden – um 216 Mio. Euro.

Das Management argumentiert mit wirtschaftlicher Notwendigkeit, Aktionäre rebellieren.



Anlegervertreter Rasinger: „Im Umfeld von Immobilien profitieren.“ [Bruckberger]



Conwert-Aktionär Neuhuber: „Viel blöder geht's nimmer.“ [ÖVP Wien]