

4investors

DEFAMA: „Kriegskasse“ soll Flexibilität erhöhen



19.06.2019 (www.4investors.de) - Bei DEFAMA Deutsche Fachmarkt könnte es bald eine Kapitalerhöhung geben. Im Exklusivinterview mit der Redaktion von www.4investors.de erläutert Vorstand Matthias Schrade, warum es bei der im m:access notierten Gesellschaft derzeit solche Überlegungen gibt. Schrade blickt in dem Gespräch auf die aktuelle Akquisitionspipeline und gibt einen Einblick rund um das Geschehen in Radeberg. Das künftige Wachstum von DEFAMA

und die Dividende sind weitere Themen im Interview mit dem Vorstand der Berliner Gesellschaft.

www.4investors.de: Sie denken gerade laut über eine Kapitalerhöhung nach. Was hat die Entscheidung zu einem solchen Schritt ausgelöst?

Schrade: Es ist zunächst einmal, wie in der Meldung auch gesagt, nur die Prüfung einer Kapitalerhöhung, die aus der Diskussion in der Aufsichtsratsitzung heraus entstanden ist – einerseits über die Ankaufpipeline, andererseits über mögliche Investitionen in verschiedene Bestandsobjekte. Und da stellt man dann eben fest, dass unser eigentlich komfortabler Cashbestand mittelfristig nicht reichen würde, wenn wir diese Chancen alle parallel nutzen wollen.

www.4investors.de: Am morgigen Donnerstag findet Ihre Hauptversammlung statt. Hat der Zeitpunkt der KE-Ankündigung damit zu tun?

Schrade: Jein. Aus Investorensicht fände ich es sehr unglücklich, wenn wir auf der Hauptversammlung kein Wort über solche Überlegungen verlieren würden und dann womöglich wenige Tage oder Wochen später eine entsprechende Meldung kommt. Es gebietet einfach die Fairness, das so rechtzeitig zu melden, dass die Aktionäre auf der Hauptversammlung dazu nachhaken können. Aber es ist ja ohnehin gesetzliche Pflicht, entsprechende Planungen sofort als Adhoc-Mitteilung zu publizieren.

www.4investors.de: Und warum benötigen Sie derzeit frisches Geld?

Schrade: „Derzeit“ benötigen wir es noch gar nicht. Ein paar kleinere Objekte oder auch mindestens ein größeres könnten wir problemlos mit den vorhandenen Mitteln noch finanzieren. Wir schaffen dadurch aber den Spielraum, sowohl Ankäufe schneller durchzuführen – beispielsweise auch einmal zunächst ohne Bank komplett in bar – als auch Investitionen in Bestandsobjekte vorzunehmen, ohne dafür jeweils relativ kleine Finanzierungssummen aufwändig verhandeln zu müssen. Es geht also vor allem darum, uns eine „Kriegskasse“ zuzulegen und flexibler agieren zu können.

www.4investors.de: Bei der Kapitalerhöhung soll es ein Bezugsrecht für Altaktionäre geben. Werden Sie persönlich auch zeichnen oder stattdessen lieber neue Investoren ins Boot holen?

Schrade: Ich habe mein Vermögen ja schon zum allergrößten Teil in DEFAMA-Aktien angelegt, da ist nicht mehr wirklich viel Luft für Nachkäufe (lacht). Insofern werden wir sicher auch potenzielle neue Investoren ansprechen, die nicht ausgeübte Bezugsrechte nutzen können. Wie viele das sein werden, ist angesichts eines angedachten Platzierungspreises nahe dem Börsenkurs aber auch schwer abzuschätzen.

Wenn wir die Kapitalerhöhung in der angedachten Größe durchführen, wäre das für manche Institutionelle auch die erste Chance überhaupt, in der von ihnen benötigten „Ticket-Größe“ bei DEFAMA zum Zug zu kommen. Da hatten wir in der Vergangenheit diverse Anfragen, aber Aktien für mehrere Millionen Euro en bloc waren noch nie verfügbar.

www.4investors.de: Das Geld aus der Kapitalerhöhung wollen Sie teils für Investitionen in Bestandsobjekte nutzen. Weichen Sie hier nicht von Ihrer bisherigen Strategie ab?

Schrade: Im Gegenteil – da wir unsere Objekte ja langfristig behalten wollen, macht es Sinn, hier gezielt zu investieren. Nicht nur, weil es sich durch höhere Mieten wirtschaftlich rechnet, sondern auch, um Leerstände zu beseitigen und nicht zuletzt Flächen für Mieter zu optimieren, wodurch sich Verträge vorzeitig verlängern lassen. Zwar könnte man die meisten Maßnahmen auch noch etliche Jahre verschieben, aber wenn es eine günstige Konstellation gibt, schon jetzt beispielsweise einen Umbau mit anschließend höherer Miete und längerer Laufzeit durchzuführen, möchten wir die Chancen nutzen.

www.4investors.de: Wo könnte es denn Veränderungen bei den bisherigen Objekten geben?

Schrade: Das sind oft auf den ersten Blick kleine Maßnahmen wie beispielsweise die Zusammenlegung von zwei Einheiten zu einer größeren. So haben wir in Genthin einen Mietvertrag mit MäcGeiz geschlossen. Dazu werden die derzeitigen Flächen von Bäcker und Spielhalle zusammengelegt. Klingt erstmal simpel – aber da hängen dann auch Themen wie neuer Boden, neue Decke, Zusammenschluss von Leitungen und natürlich Brandschutz mit dran. Das summiert sich schnell in den hohen fünfstelligen Bereich. Andererseits steigt der Mietertrag dadurch ab 2020 um deutlich über 10.000 Euro jährlich an.

www.4investors.de: Warum wollen Sie diese Umbauten nicht über Kredite finanzieren? Und welche Summe wollen Sie für die Umbauten und Erweiterungen bei den Bestandsobjekten einplanen?

Schrade: Weil der Aufwand, solche relativ kleinen Beträge zu finanzieren, ziemlich hoch ist. Da muss jedes Mal ganz erstaunlich viel Papier produziert werden. Manchmal verlangt die Bank eine persönliche Besprechung, da bin ich dann einen Tag lang im Auto unterwegs – für Finanzierungen bin ich ja bei DEFAMA selbst zuständig. Wenn Sie das für ein Dutzend kleine Kredite hochrechnen, frisst es für relativ wenig Liquidität ganz schön viel Zeit. Und die stecke ich dann doch lieber in Ankäufe oder Verhandlungen mit größeren Mietern.

Was die Beträge angeht: Das lässt sich sowohl im Einzelfall als auch in Summe und vor allem auf der Zeitschiene kaum abschätzen. Zum einen entwickeln sich viele Umbau-Ideen von kleinen Maßnahmen sukzessive zu größeren oder erweisen sich umgekehrt als nicht wirtschaftlich sinnvoll

umsetzbar. Zum anderen dauert „dank“ der Bürokratie sogar die Genehmigung scheinbar harmloser kleiner Umbaumaßnahmen teils unglaublich lange. Selbst wenn der Mieter und wir uns längst einig sind, kann womöglich erst viele Monate später gebaut werden.

Insofern verfolgen wir aber – übrigens ebenso wie bei der Instandhaltung – die klare Linie: Was wirtschaftlich sinnvoll ist, wird ohne Wenn und Aber schnellstmöglich umgesetzt. An fehlendem Geld darf und wird es niemals hängen. Mit der Kapitalerhöhung stellen wir das auch für größere Investitionen unabhängig von Banken sicher.

www.4investors.de: Bisher ist DEFAMA in diesem Jahr kaum mit Zukäufen aufgefallen, nur Dinslaken steht auf der Habenseite. Gibt es nicht genügend interessante Objekte?

Schrade: Och, die gibt es immer (lacht). Ernsthaft: Nach dem Rekordeinkaufvolumen im vergangenen Jahr war es gut, dass wir erst einmal ein paar Monate Durchschnaufen konnten – nach dem Kaufvertrag fängt die Arbeit für unsere Mitarbeiter in der Verwaltung nämlich erst an. Parallel haben wir uns personell verstärkt, damit die neuen Objekte ordentlich betreut werden können. Bei denen mussten unsere Mitarbeiter teilweise auch diverse Altlasten aufarbeiten, das kostet viel Zeit.

Außerdem haben wir eine Transaktion kurz vor Abschluss des Kaufvertrages noch abgebrochen, weil wir Wind davon bekamen, dass der Hauptmieter höchstwahrscheinlich in drei, vier Jahren ausziehen wird. Sehr schade, weil der ganze Aufwand für das Projekt umsonst war, aber man muss dann eben auch mal konsequent Nein sagen.

www.4investors.de: Wie sieht die Akquisitionspipeline derzeit aus?

Schrade: Es kommen unverändert täglich Angebote herein, wobei die Quote derjenigen mit überhöhten Preisvorstellungen nach meinem Eindruck gestiegen ist. Wir sind aber bei etlichen Objekten in aussichtsreichen Verhandlungen, da wird dieses Jahr also ganz sicher noch etwas kommen.

www.4investors.de: Was macht das Objekt Radeberg? Wann starten dort die Arbeiten?

Schrade: Wir hatten hier ja ein paar baurechtliche Probleme, deshalb haben wir den Baubeginn von Juli 2019 auf den Februar 2020 verschoben. Die Baugenehmigung liegt uns zwar noch nicht vor, aber ich gehe momentan davon aus, dass wir diesen Termin halten können. Zum Glück ist es uns aber gelungen, die schon ausgesprochenen Kündigungen bei den meisten Mietern zurückzunehmen, insbesondere bleiben uns alle großen Mieter wie ALDI, Konsum, KiK, RENO und damit auch deren Mieten bis auf Weiteres erhalten – insofern halten sich die Einbußen in Grenzen. Hier hat sich ausgezahlt, dass wir sofort reagiert haben, als die Probleme erstmals erkennbar wurden. Zwischenzeitlich sind auch alle größeren Mietverträge durchweg kurz vor der Unterschrift. Von daher sind wir hier allmählich auf der Zielgeraden.

www.4investors.de: Und es bleibt dabei: Nach einem erfolgreichen Abschluss wird dieses Objekt verkauft?

Schrade: Das ist der Plan. Nach dem Umbau haben wir ja mit allen Mietern neue langfristige Verträge und das Objekt ist faktisch auf Neubau-Standard gebracht. Das ist als Produkt genau das, was viele institutionelle Anleger suchen. Auch die Nähe zur „Boom-Stadt“ Dresden, die sehr guten Arbeitslosen- und Demografie-Kennzahlen von Radeberg und dass das Objekt eine kritische Größe hat, machen es für Käufer attraktiv.

www.4investors.de: Hat die mögliche Kapitalerhöhung auch etwas mit Radeberg zu tun, dass Sie dort nicht zu jedem Preis verkaufen „müssen“?

Schrade: Indirekt ja. Wir würden bei eher begrenztem Ankaufvolumen, konsequenter auch kleinteiliger Umbaufinanzierung, teilweise aufgeschobenen Projekten und dank des laufenden Cashflows höchstwahrscheinlich bis zum Zufluss aus dem Verkauf durchkommen, wenn der im erwarteten Zeitrahmen klappt. Verhandlungstaktisch ist es aber natürlich besser, wenn potenzielle Käufer nicht darauf spekulieren können, dass wir die Mittel dann doch allmählich immer dringender brauchen.

Und um jeden Preis verkaufen wir natürlich sowieso nicht. Das ist nur dann sinnvoll, wenn wir die freiwerdenden Mittel nach unserer Einschätzung mit erheblich höherer Rendite wieder neu investieren können. Wenn der Verkaufspreis zu niedrig ausfiele, behalten wir das Objekt einfach – schließlich ist es nach dem Umbau perfekt aufgestellt mit langen Laufzeiten und modernster Haustechnik, da ist auf Jahre hinaus kaum etwas zu tun.

www.4investors.de: Sind Insolvenzen von Mietern bei Ihnen eigentlich ein Thema?

Schrade: Ja, natürlich. Bei kleineren, inhabergeführten Betrieben oder Einzelgeschäften wie beispielsweise Bäcker, Fleischer oder Frisör kommt so etwas leider vor, aber das gehört einfach dazu. Hier haben wir immer mal wieder entsprechende Mietausfälle und müssen die Flächen neu vermieten. In unseren Zahlen macht sich dies aber kaum bemerkbar, da es in der Regel nur einen einzelnen Standort betrifft und die Miethöhe überschaubar ist.

Schmerzhafter waren vor wenigen Monaten die fast gleichzeitigen Insolvenzen von Miller & Monroe (ehemals Vögele) und AWG – beides deutschlandweit aktive mittelgroße Modeketten. Zum Glück hatten wir beide ebenfalls nur in einem Standort, allerdings jeweils mit recht großen Flächen. Für die ehemalige Miller & Monroe-Fläche in Staßfurt haben wir aber bereits einen Mietvertrag mit TEDI geschlossen und für die AWG-Fläche in Schneeberg sind wir in aussichtsreichen Nachvermietungsgesprächen. Insofern werden beide Vorfälle in unseren Zahlen keine größeren Bremsspuren hinterlassen.

www.4investors.de: Im ersten Quartal sind die Funds from Operations bei DEFAMA um mehr als 50 Prozent angestiegen. Wird sich dieser Trend fortsetzen?

Schrade: Hier ist zu beachten, dass einige Objekte im vergangenen Jahr noch nicht enthalten waren. Daher wird dieser Effekt rein mathematisch im zweiten Halbjahr kleiner ausfallen. Zudem fallen durch den anstehenden Umbau in Radeberg teilweise Mieterträge weg, während umgekehrt zusätzliche Kosten anfallen werden. Insgesamt setzen wir das deutliche Wachstum aber unverändert fort.

www.4investors.de: Hat die Prognose für 2019 Bestand oder könnte sich daran etwas ändern?

Schrade: Die ist doch noch ganz frisch (lacht). Wir haben als Ziel unter anderem eine Steigerung des Jahresüberschuss auf 2,2 Millionen Euro und einen Anstieg der Funds From Operations (FFO) auf 4,4 Millionen Euro angekündigt, das steht unverändert. Auch die weitere Anhebung der Dividende steht nicht infrage, wobei die Latte da nach einer Kapitalerhöhung durch die erhöhte Aktienzahl noch ein Stück höher liegt. Aber da müssen wir eben ordentlich Gas geben.