
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 10/11 vom 10.3.2011
www.immobilien-zeitung.de

WEGNER UNTERNEHMENSGRUPPE/WEGNER & SCHOOFS

Projekte-Shoppen bei Wegners

Die Wegner Unternehmensgruppe ist einer dieser Mittelständler, die viel machen, aber kaum darüber reden. In den vergangenen 30 Jahren haben die Hamburger Gewerbeimmobilienprojekte für 1,5 Mrd. Euro entwickelt oder gesteuert. Dabei traute sich Wegner an Büroklötze in Warschau (Rondo) und Luxemburg (Drosbach) ebenso wie an einen Gefängnisbau bei Rostock. Künftig will Wegner ein noch größeres Rad drehen. Dazu wurde die Investment-Plattform Wegner & Schoofs (W&S) aufgelegt. Ihr Ziel: Ausländische Investoren für Projekte gewinnen.

„Wir suchen Partner, die etwas von Immobilien oder Einzelhandel verstehen“, sagt Bernhard Schoofs. „Reine Equity-Partner sind für uns eher schwierig.“ Man rede dann zu sehr aneinander vorbei. Schoofs steht zusammen mit Frank Wegner an der Spitze der W&S. Wegner, 41, ist gleichsam Inhaber der Wegner Unternehmensgruppe und hält 55% der W&S-

Anteile. Schoofs, 49, war bis Anfang 2010 Vorstandschef des Fachmarktinvestors Hahn, Bergisch Gladbach, und hat die verbliebenen 45% gezeichnet.

An deutsche Investoren richtet sich die neue Gesellschaft eher nicht. „Die würden uns nur brauchen, wenn die Immobilie bei ihnen nicht im Mittelpunkt steht“, so Schoofs. „Und für Deutsche müssten wir regulierte Produkte wie FCP oder Spezialfonds anbieten.“ Das aber will W&S erst mal nicht tun. Allenfalls für einheimische Family-Offices, also professionalisierte reiche Private, könnte sich die Plattform aus Sicht von Schoofs eignen. Er konzentriert sich auf ausländische Investoren, die sich für deutsche Immobilien interessieren. Die ersten Kontakte betreffen Akteure aus Großbritannien.

Zur Jahresmitte erwartet Schoofs den ersten Vertragsabschluss. „Unser Ziel ist es, in einer ersten Stufe ein Projektvolumen von 150 Mio. bis 250 Mio. Euro anzubinden“, sagt er. Das könne dann in den nächsten drei, vier Jahren verwirklicht werden. Zunächst werde es wohl ausschließlich um Einzelhandelsprojekte gehen, „von Highstreet bis zu kleinen Shoppingcentern“.



Bei diesem Bürobau An der Drosbach in Luxemburg fungierte Wegner als Entwickler, Bausteuerer und Investor.

Bild: Wegner Unternehmensgruppe

Wegner-Bestand mit Knast

Schoofs kommt die Einzelhandelsorientierung entgegen, hatte er doch zuvor bei Hahn 17 Jahre mit Fachmarktzentren zu tun. Wegner wiederum hat vor bald drei Jahren beschlossen, sich auf dieses Segment zu konzentrieren, weil er dort die stärkste Nachfrage sieht. Grundsätzlich hält er sich aber auch das Entwickeln von Büro- und Logistikobjekten sowie den Bau von Spezialimmobilien offen. Es muss ja nicht gleich noch ein Gefängnis sein wie dasjenige in Waldeck bei Rostock. Wegners Unternehmen teilt sich in fünf Gesellschaften: für Projektentwicklungen, Bausteuerung, Buchhaltung und Controlling, Immobilienverwaltung und nun die W&S für Investments.

Mit der Gefängnis-Immobilie war Wegner von 1996 bis 2005 als Entwickler befasst. Seither hält er den Knast im Bestand und kassiert Miete des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Immobilien für 230 Mio. Euro hat das Unternehmen. Sie liegen alle in Deutschland und haben zusammen rund 100.000 m² Mietfläche. Objekte wie das in Waldeck oder eine von Bosch genutzte Logistikimmobilie in Worms hat Wegner komplett, bei anderen Liegenschaften, die die Hamburger entwickelt haben, behalten sie einen Anteil.

„Wir entwickeln Projekte so, als wollten wir sie die nächsten 50 Jahre im eigenen Bestand halten“, so Wegner. „Ich bin fast nur in Immobilien investiert“, sagt er. Jeweils ein Drittel seines Portfolios entfällt auf Logistikobjekte, Büro- und Handelshäuser und auf Spezialimmobilien wie das Gefängnis in Mecklenburg-Vorpommern. Das Ziel: Der Bestand soll weiter wachsen. Bei Projekten, die er verkauft, erwartet Wegner eine Eigenkapital-Mindestverzinsung von 10%.

Projekte für mindestens 50 Mio.

„Wir haben auch in den zurückliegenden Jahren noch entwickelt, als andere gar nichts gemacht haben“, sagt der 41-jährige diplomierte Wirtschaftsingenieur. Projekte für 30 Mio. Euro im Jahr seien das Minimum gewesen. „Wir konnten auch in der Finanzkrise bauen, weil die Banken uns Kredit gaben und wir genug Eigenkapital hatten“, so Wegner. Ziel für die Unternehmensgruppe, die fast 30 Mitarbeiter beschäftigt, sei es, ständig Projekte für 150 Mio. Euro im Vorlauf zu haben. Die tatsächlich pro Jahr abgewickelte Projektleistung soll zwischen 50 Mio. und 100 Mio. Euro liegen. Damit geht Wegner weiterhin als Mittelständler durch, und zwar als einer, der nun ein bisschen mehr über das redet, was er tut. (bb)