

4investors

CR Capital: „Vom reinen Projektentwickler hin zu einem Investmenthaus“



06.05.2021 (www.4investors.de) - Bezahlbarer Wohnraum in den Metropolregionen Berlin und Leipzig – damit trifft Terrabau, eine Beteiligung der CR Capital AG, auf große Nachfrage. Derzeit sind ca. 600 Häuser und Wohnungen in der Realisierung bzw. in der Vorbereitung. „Unsere aktuell im Portfolio befindlichen Projekte ermöglichen die

Schaffung von weiterem bezahlbarem Wohnraum in einer Größenordnung von voraussichtlich mehr als 20.000 qm pro Jahr“, erläutert CR Capital-Vorstand Stefan Demske im Exklusivinterview mit der Redaktion von www.4investors.de. Aber CR Capital ist längst mehr als ein reiner Projektentwickler: Ein Teil der neu erstellten Immobilien soll in einen eigenen offenen Immobilienfonds eingebracht werden, der eine Bruttorendite von 4 Prozent bis 5 Prozent pro Jahr anstrebt.

www.4investors.de: CR Capital dürfte nicht jedem Investor etwas sagen. In drei Sätzen: Was machen Sie?

Demske: Mit unserer Beteiligung Terrabau sind wir seit Jahren erfolgreich in der Erstellung bezahlbaren Wohnraums für Selbstbezieher und Kapitalanleger tätig und haben vor allem jungen Familien mit unseren Immobilien in hoher Qualität zum günstigen Preis den Traum vom Eigenheim ermöglicht. Unser Fokus liegt auf dem Angebot von wirklich bezahlbarem Wohnraum derzeit in den Metropolregionen Berlin und Leipzig. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist ungebrochen hoch und wird auch bei einer sich abschwächenden Konjunktur bestehen bleiben.

www.4investors.de: Der Immobilienmarkt in Berlin und Leipzig ist wettbewerbsintensiv. Wie heben Sie sich von der Konkurrenz ab?

Demske: Das Marktvolumen für Eigenheime in diesen beiden Regionen liegt im zweistelligen Milliardenbereich. Unsere Marktanalyse hat ergeben, dass 90 Prozent der Kaufinteressenten eine Neubau-Immobilie (Doppelhaushälfte, Reihenhaus) mit über 120 qm Wohnfläche und Grundstück in den Metropolregionen zum Preis von unter 350.000 Euro suchen. Nur etwa 10 Prozent der Angebote bedienen diese Nachfrage, d. h. 90 Prozent der Angebote liegen in einem höheren Preissegment und gehen an der Nachfrage vorbei. Wir konzentrieren uns auf das Erstellen dieser Häuser in hochwertiger Ausführung zu einem Preis von weniger als 350.000 Euro und unterscheiden uns damit von einem Großteil unserer Wettbewerber, sodass wir auch für die nächsten Jahre mit kontinuierlich steigenden Verkaufszahlen und somit einem weiteren Umsatzwachstum rechnen.

www.4investors.de: Ist es in Berlin aktuell überhaupt noch möglich, bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität zu diesen Preisen anzubieten? Wie schaffen Sie das?

Demske: Aufgrund unseres in über 20 Jahren Marktpräsenz entstandenen Netzwerks und der damit verbundenen umfangreichen Datenbank verfügen wir über profunde Marktkenntnisse und Kontakte zum Erwerb von interessanten Grundstücken. Hinzu kommt, dass wir in der jüngeren Vergangenheit ausreichend Grundstücke erwerben konnten, die uns die Umsätze und Projektrealisierungen mittelfristig sichern. Unser Modell der Schaffung bezahlbaren Wohnraums in guter Qualität ist von der aktuellen Situation relativ unabhängig. Zum einen konnten wir die wesentlichen Gewerke für die kommenden Projekte bereits in den vergangenen Monaten vertraglich binden, zum anderen vereinbaren wir mit den Erwerbern lange Fertigstellungsfristen, sodass wir von den derzeitigen Lieferengpässen nicht betroffen sind.

www.4investors.de: Wie sieht aktuell Ihr Portfolio aus?

Demske: Derzeit sind ca. 600 Einheiten – Häuser und Wohnungen – in der Realisierung bzw. in der Vorbereitung. Unsere aktuell im Portfolio befindlichen Projekte liegen in den Speckgürteln Berlins und Leipzigs und ermöglichen die Schaffung von weiterem bezahlbaren Wohnraum in einer Größenordnung von voraussichtlich mehr als 20.000 qm pro Jahr.

www.4investors.de: Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit für Ihr Unternehmen?

Demske: Die Marke Terrabau steht für nachhaltiges und zukunftsweisendes Wohnen mit hoher Energieeffizienz. Sie bietet ökologisch wertvollen und gleichzeitig preiswerten Wohnraum mit attraktiven Fördermöglichkeiten. Verantwortung für die Natur und ein rücksichtsvoller Umgang mit natürlichen Ressourcen besitzen für uns dabei höchste Priorität. Schadstofffreie Baustoffe und umweltfreundliche Energienutzung sind daher selbstverständlich. Beim Bau werden ökologisch hochwertige und innovative Materialien verwendet. Zudem sind die Häuser klimaneutral konzipiert. Das bedeutet nicht nur, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren, die energieeffiziente Bauweise senkt zudem die Stromkosten und schont wertvolle Ressourcen.

www.4investors.de: Sie haben sich jüngst von CR Capital Real Estate in CR Capital umbenannt. Wofür steht CR Capital? Und was hat sich außer dem neuen Namen noch verändert?

Demske: Wir sind ein Wachstumsunternehmen, welches sich von einem reinen Projektentwickler hin zu einem Investmenthaus gewandelt hat, dafür steht CR Capital. Seit der Umstrukturierung der Gesellschaft im Jahr 2014 hat sich der Aktienkurs sehr erfreulich entwickelt und ist um über 800 Prozent gestiegen. Gleichzeitig hat sich das Eigenkapital mehr als verzehnfacht.

Als Investmentgesellschaft können wir uns verstärkt auf unsere unterschiedlichen Engagements konzentrieren. Wir unterstützen diese dabei, ihre Qualitäts- und Preisvorteile gegenüber dem Wettbewerb auszubauen. Zudem können wir gezielter die Interessen unserer Aktionäre verfolgen und die Ertragskraft unserer Investitionen fördern. Es ist unser primäres Ziel, die Rendite nachhaltig und langfristig zu sichern.



www.4investors.de: Wie weit sind Sie auf Ihrem Weg, Anlagelösungen für private und institutionelle Kunden anzubieten, inzwischen fortgeschritten?

Demske: Wir wollen künftig auch Kapitalanleger an unserem Erfolg beteiligen. Dabei beabsichtigen wir eine sicherheitsorientierte

Anlage sowie eine renditestarke Anlage mit entsprechend höherem Risiko- und Chancenprofil anzubieten. Einen Teil unserer neu erstellten Immobilien werden wir hierzu in einen eigenen offenen Immobilienfonds einbringen, an dem sich Investoren schon mit niedrigen Beträgen beteiligen können. Unser Fonds strebt eine Bruttorendite von 4 Prozent bis 5 Prozent jährlich an.

www.4investors.de: Ein zusätzliches Standbein wollen Sie im Private-Equity-Bereich etablieren. Was planen Sie konkret?

Demske: Wir arbeiten konkret an der Auflage langfristiger, renditestarker Kapitalanlagen im Private-Equity-Bereich. Das Geldvermögen privater Haushalte in Deutschland betrug im Jahr 2020 über 6,7 Billionen Euro. Negative Renditen und Strafzinsen auf Einlagen führen zu wenig vorhandenen Anlagealternativen für private Marktteilnehmer. Der Private-Equity-Bereich ist bisher grundsätzlich nur institutionellen Investoren mit sechsstelligen Mindestanlagesummen vorbehalten. Gemeinsam mit uns werden Anleger unkompliziert und fungibel in renditestarke und nachhaltige Projekte und Unternehmen investieren können. Dabei werden wir stets als Ankerinvestor auftreten und aktiv die Ertrags- und Wertentwicklung unserer Investitionen steuern, Stichwort „Driver Seat“.

www.4investors.de: Können Sie hier weiter ins Detail gehen?

Demske: Wir arbeiten mit modernsten Technologien und planen den Aufbau einer digitalen Investmentplattform, über welche die einzelnen Kapitalanlagen schnell, sicher und kostenfrei gehandelt werden können. Wir werden damit den Private-Equity-Markt einer breiten Kundenschicht zugänglich machen und dieser ermöglichen, dauerhaft reales Vermögen aufzubauen. Unser Ziel lautet: „Private Equity für jede(n)“. Dabei werden die Anleger von einer festen Rendite und einem Equity Kicker, die zusammen hohe Verzinsungen erzielen, profitieren.

www.4investors.de: Ihren Aktionären wurde im vergangenen Jahr eine Aktiendividende als Alternative zur Bardividende angeboten. Ist dies für das Geschäftsjahr 2020 ebenfalls vorgesehen?

Demske: Nachdem im vergangenen Jahr ein überwiegender Teil unserer Aktionäre die Dividende in Form von Aktien mit einem Abschlag von ca. 20 Prozent gewählt hat, werden wir das Angebot voraussichtlich auch in diesem Jahr der Hauptversammlung zur Abstimmung vorschlagen. Die Vorteile haben sich vor allem bei einem steigenden Aktienkurs gezeigt. Zudem profitieren unsere Aktionäre hier von einem zusätzlichen Dividendenanspruch in den kommenden Jahren. Angestrebt wird für das Geschäftsjahr 2020 der Vorschlag einer Dividende, die dem positiven Geschäftsverlauf Rechnung trägt. Wir sehen uns für die Herausforderungen der Zukunft bestens aufgestellt.