

Immo-Aktien bieten Einstiegschance

Geldanlage. Immobilienaktien hat die Corona-Krise hart getroffen, aber die Unternehmen sind solide aufgestellt.

Die Pandemie führte zu tiefgreifenden Veränderungen auch in der Immobilienbranche. Die Mehrheit der Mitarbeiter vieler Unternehmen arbeitete im Home-Office, Hotels standen leer, nur Wohnungen waren auch weiterhin gefragt. Das hinterließ auch Spuren bei den börsennotierten Immobilienunternehmen.

Der Immobilien-ATX, der aus den Aktien der an der Wiener Börse gehandelten Immobilienunternehmen besteht, verbuchte seit Jahresbeginn ein Minus von über 27 Prozent. Gleichzeitig brach der österreichische Leitindex ATX im selben Zeitraum aber nur um 18 Prozent ein. Christoph Schultes, Analyst bei der Erste Group: „Die Kursabschläge resultieren mehr aus einer Verunsicherung des Marktes und weniger aus den Zahlen der jeweiligen Unternehmen. Bisher zeigen sich in den Bilanzen der heimischen Immobilien AGs kaum Lockdown-bedingte Mietausfällen.“

Nachdem die Immobilienportfolios im Wert vielfach sogar deutlich ansteigen, spiegelt der aktuelle Kurswert der Immo-Aktien nicht mal den Substanzwert wider. Es ist also ein günstiger Augenblick Immo-Papier in Portfolio zu legen.



Büro- und Wohnimmobilien sind gut durch die Krise gekommen. Noch zeigt sich kein Enbruch bei den Mieterträgen



ERSTE BANK / HINTERAMTSKÖGLER

„Die Kursabschläge bei den Immo-Aktien resultieren mehr aus einer Verunsicherung des Marktes und weniger aus den Zahlen der jeweiligen Unternehmen. Bisher zeigen sich in den Bilanzen der kaum Mietausfällen“

Christoph Schultes
Analyst Erste Group

ger Augenblick Immo-Papier in Portfolio zu legen.

Immofinanz

Großes Kurspotenzial hat derzeit der Aktie der Immofinanz. Schultes: „Die hohen Kursabschläge der vergangenen Monate sind nicht gerechtfertigt.“ Das Unternehmen hat zwar einen hohen Büroanteil im Portfolio, aber bisher zeigen sich keine gro-

ßen Auswirkungen durch die Pandemie. Auch die Fachmarktzentren der Immofinanz kamen bisher gut durch die Krise. Hart getroffen wurden zwar die Einkaufszentren, aber diese machen nur rund 15 Prozent des Immofinanz-Portfolios aus. Schultes: „Die Immofinanz hat insgesamt ein solides Portfolio und eine gute finanzielle Ausstattung. Hier

steckt viel Aufwärtspotenzial im Kurs.“

CA Immo

Spannend ist auch die CA Immo. Das Portfolio ist vergleichsweise wenig von Covid-19 betroffen, denn darin befinden sich hauptsächlich Büroimmobilien in guten Lagen in Deutschland, Österreich und der CEE-Region. CA Immo weist im dritten

Quartal ein starkes operatives Ergebnis und positives Konzernergebnis aus. Das Nettomietergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr sogar um 10,5 Prozent auf 159,5 Millionen Euro gestiegen.

S IMMO

Auch die S IMMO überzeugt mit guten Quartalsergebnissen und einer sehr guten Portfoliuzusammensetzung.

Schultes: „Rund 70 Prozent des Portfolios der S IMMO sind Wohnungen und Büros. Beide Assetklassen sind von der Pandemie kaum bis gar nicht betroffen.“ Zuletzt sorgte allerdings bei Investoren die Nachricht für Unruhe, dass Ernst Vejdovszky, CEO der S IMMO voraussichtlich 2021 nicht mehr verlängert wird.

STEPHAN SCOPETTA

Kommentar

Immobilien AGs: Neuer Aufsicht(srat) gesucht

ANLEGER-WISSEN: Florian Beckermann, Geschäftsführender Vorstand vom Interessenverband für Anleger, erklärt Finanzthemen für Börseneinsteiger

Wer sich heutzutage die Besetzung der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat in den Immobilien-Konzernen Immofinanz AG und S Immo AG anschaut, staunt nicht schlecht: Kapitalvertreter sind Mangelware. Die S Immo zeichnet derzeit vier Positionen. Die Immofinanz AG hat ebenso vier insgesamt – und das bei klassischen Anleger-Konzernen.

Dies hat verschiedene Gründe. Einerseits ist es seit geraumer Zeit schwierig, generell qualifizierte Aufsichtsräte zu finden. Es nun nicht so, als gäbe es kein Angebot, doch wird durch die Suchzielvorgabe die Treffermasse recht klein. Zusätzlich ist der Aufwand als Aufsichtsrat mittlerweile extrem, denn die Zeiten als das noch ein zusätzlicher Nebenerwerb ohne viel Arbeit im Alter war, sind vorbei. Darüber hinaus ist das Haftungsrisiko groß und die Bezahlung mies. Warum sollte man sich als qualifiziertes Aufsichtsorgan so etwas antun?

Undurchschaubar

Andererseits ist der Sachverhalt bei den Immo-Konzernen und Ihrer



„Die Erfahrungen mit großen Aufsichtsräten ohne Biss sind allgegenwärtig.“

Florian Beckermann
Interessenverband für Anleger

gegenseitigen Verquickung via direkte eigene Beteiligung und der indirekten Beteiligung von Ronny Pecik und Partnern komplex. Mutmaßungen über einen – für Pecik – vermeintlich Problemlösenden Merger geistern durch die Szene.

Risiko groß

Sich in diese Situation als Aufsichtsrat zu begeben und möglicherweise eine Haftung oder übernahmerechtliche Probleme auszulösen, beziehungsweise sich den Ärger des Streu-

besitzes nachhaltig einzufangen, hat kaum jemand nötig. Andererseits ist vernünftige Aufsicht auf Augenhöhe nicht in einer solchen Situation gerade nötig, auch auf mehreren Schultern? Die Antwort sollte „Ja“ lauten. Die heimischen Erfahrungen mit großen Aufsichtsräten ohne Biss – siehe Commerzialbank – sind allgegenwärtig. Die Angst des Streubesitzes, dass in dieser Situation eine suboptimale Lösung für Ihr Investment herauskommt, ist ebenso allgegenwärtig.

Schutz der Branche

Letztendlich ist es auch eine Image-Frage für alle börsennotierten Unternehmen, eine gute Aufsicht zu haben. Während schwarzen Schafe eine strenge Aufsicht fürchten, wie der Teufel das Weihwasser, so können jene Unternehmen, die sich an die Regeln halten, davon profitieren. Man kann der bestehenden Aufsicht nur versichern, dass die Verantwortung für das gesamte Kapital langfristig von der Mehrheit Ihnen anvertraut ist – dies ist eine Last, kann aber auch eine Unterstützung sein.

S IMMO AG

ANZEIGE

S IMMO AG: Positives Ergebnis im dritten Quartal

Trotz einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld kann die S IMMO AG zum Ende des dritten Quartals eine positive Bilanz ziehen. Ernst Vejdovszky, Vorstandsvorsitzender der S IMMO AG: „2020 ist in vielerlei Hinsicht eine Herausforderung. Umso mehr freut es uns, dass es auch im dritten Quartal einige positive Entwicklungen gibt. So sind wir nach wie vor in der Gewinnzone. Gleichzeitig trifft uns die COVID-19-Pandemie in einzelnen Bereichen. Wir arbeiten intensiv daran, die Auswirkungen weiterhin so gering wie möglich zu halten und bereits 2021 wieder auf den Wachstumspfad zurückzukehren.“

Mieterlöse gestiegen

Die Mieterlöse konnten im dritten Quartal 2020 um 3,7 Prozent auf 91,5 Millionen Euro gesteigert werden. Die Gesamterlöse verzeichneten einen Rückgang und verringerten sich um 15,9 Prozent auf 129,9 Millionen Euro. Verantwortlich für diesen Rückgang waren vor allem die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung, die wegen staatlich verordneter Maßnahmen zur Pande-



S IMMO / ANDREAS JAKWERTH

Ernst Vejdovszky, Vorstandsvorsitzender der S IMMO AG ist für 2021 optimistisch

miebekämpfung eingebrochen sind. Ein bedeutender Teil der ausgefallenen Erlöse konnte jedoch durch die Reduktion des Aufwands aus der Hotelbewirtschaftung kompensiert werden.

Mit vollem Einsatz

Konkrete Aussagen für das Folgejahr sind angesichts der gegebenen Situation nicht seriös zu treffen, Friedrich Wachernig, Vorstand der S IMMO AG: „Wir

finden uns nun in der befürchteten zweiten Welle. Aber eines ist sicher: Auch diese Krise wird vorübergehen. Bis dahin ist unsere Devise: Wir arbeiten weiter mit vollem Einsatz, wir bewirtschaften unsere Immobilien, prüfen Akquisitionsmöglichkeiten und bereiten uns darauf vor, kommende Chancen zu nutzen. Wir sind zuversichtlich, unsere Gesellschaft 2021 wieder auf den Wachstumspfad zurückführen zu können.“