

Viele Bürger erfüllen sich im aktuellen Marktumfeld den Traum vom eigenen Zuhause.



Schöner wohnen

Niedrige Zinsen, Angst vor Inflation, unsichere Aktienmärkte – die Nachfrage nach Wohneigentum ist so stark wie lange nicht. DER AKTIONÄR hat sich in der Branche umgehört.

IMMOBILIEN-AKTIVEN

Wohnimmobilien verkaufen sich derzeit wie geschnittenes Brot!“ Diese Aussage war am Tag der Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie mehrfach zu hören. „Sowohl Privatanleger als auch Institutionelle haben Anlagenotstand und investieren deshalb in Betongold“, so der Tenor im Frankfurter Hilton Hotel. DER AKTIONÄR traf sich mit den Vorständen einiger Immobilienunternehmen.

TAG Immobilien: Alles im Lot

Bestens gelaunt präsentierte sich Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender von TAG Immobilien: „Die Integration der Colonia Real Estate läuft super. Wir können alle Synergien heben“, so der TAG-Chef. „Wir haben allein die Verwaltungskosten

um elf Millionen auf zwei Millionen Euro gesenkt.“

Selbst das schwierige Portfolio in Salzgitter, das die TAG von der Colonia Real Estate „geerbt“ hat, entwickelt sich sehr gut. Elgeti ist überzeugt, dass dort innerhalb der nächsten drei Jahre der Leerstand von 25 Prozent auf unter zehn Prozent reduziert werden kann. Das Aufwertungspotenzial sei immens.

Aufwerten möchte er das Unternehmen auch durch weitere Zukäufe. Ob ein Unternehmen wie Estavis oder ein Portfolio, „alles ist möglich“. Entscheidend sei, dass der Net Asset Value (NAV) erhöht wird. Am Jahresende erwartet Elgeti einen NAV von 8,75 Euro pro Aktie.

Estavis: Unter Wert

Estavis-Vorstand Florian Lanz kann sich nicht erklären, warum seine Aktie

nicht über 2,50 Euro hinauskommt. „Rechnet man alle Bereiche zusammen, komme ich auf einen Wert von über vier Euro pro Aktie“, hadert er mit dem niedrigen Aktienkurs.

Um die Aufmerksamkeit für das Papier und damit den Preis zu steigern, will Lanz die Profitabilität weiter verbessern. Das Geschäft an sich „läuft prima“, so der Estavis-Manager. Bestes Beispiel ist das Denkmalprojekt „Kastaniengärten“ in Berlin, das vor Fertigstellung zu 100 Prozent verkauft ist.

Vivacon: Sanierung vor Abschluss

Bedeckt gibt sich Vivacon-Finanzchef Georg Steimel im Vier-Augen-Gespräch. Die Sanierung der Firma sei noch nicht abgeschlossen und eine Bewertung der Gesellschaft, die sich wieder rein auf das Erbbaurecht konzentrieren will, daher noch nicht möglich. „Überlebenswichtig“ war die Einigung im Rechtsstreit mit der NordLB, der das Unternehmen sonst 28 Millionen Euro gekostet und damit das Aus bedeutet hätte.

„Es müssen aber noch ein paar Steine aus dem Weg geräumt werden“, gibt Steimel zu. So fehlt auch noch das Testat für das Geschäftsjahr 2010. Laut Präsentation werden im ersten Quartal 2012 die verbliebenen Entwicklungsprojekte ab-

geschlossen und neue Investitionen in Erbbaurechts-Portfolios vorgenommen.

Incity: Turnaround 2012?

Incity Immobilien muss sich ebenfalls erst noch beweisen. Die Firma hat 2010 das Geschäftsmodell umgestellt und sich seitdem an vier Projekten beteiligt; nach der jüngsten Kapitalerhöhung soll die Pipeline weiter ausgebaut werden. „Mittelfristig wollen wir durchschnittlich 20 Projekte gleichzeitig angehen“, so Vorstandssprecher Jürgen Oppelt. „2012 wollen wir in der AG den Break-even erreichen“, erklärt der Manager. Analyst Frank Neumann rechnet im Jahr 2013 mit einem Gewinn auf Konzernebene.

Franconofurt: Schuldenfrei

„Wir werden Ende des Monats die letzten Darlehen tilgen“, so Franconofurt-Chef Metehan Sen. „Dann sind wir schuldenfrei.“ Diese Konstellation ist für ein Immobilienunternehmen einmalig und resultiert daraus, dass die Gesell-

Immobilien-Aktien im Check

Unternehmen	WKN	Aktueller Kurs	Marktkap. in Mio. €	Umsatz 11e in Mio. €	KGV 11e	Ziel	Stopp	Chance	Risiko
Estavis*	AOK FKB	1,94 €	27,8	70,4	12	2,60 €	1,50 €	■■■■■	■■■■■
Franconofurt	637 262	6,88 €	52,9	12,3	31	9,00 €	4,90 €	■■■■■	■■■■■
Incity Immobilien	AOH NF9	2,30 €	22,6	12,9	—	Abwarten		■■■■■	■■■■■
TAG Immobilien	830 350	6,20 €	399,5	139,0	11	8,75 €	4,80 €	■■■■■	■■■■■
Vivacon	604 891	0,89 €	23,0	—	—	Abwarten		■■■■■	■■■■■

*Geschäftsjahr 2011/12 (30.06.) STAND 21.10.11

schaft alle Beteiligungen und Randbereiche verkauft hat.

„Back to the roots“, so Sen. Im Klartext heißt das, dass Franconofurt bestehende Wohnimmobilien in gehobenen Lagen Frankfurts kauft, sie in einzelne Wohnungen aufteilt und diese nach dem Auszug der Mieter teurer verkauft. „Allerdings gibt es mangels Anlagemöglichkeiten immer weniger Verkäufer“, so der Firmenchef. Das Wachstumspotenzial sei daher überschaubar.

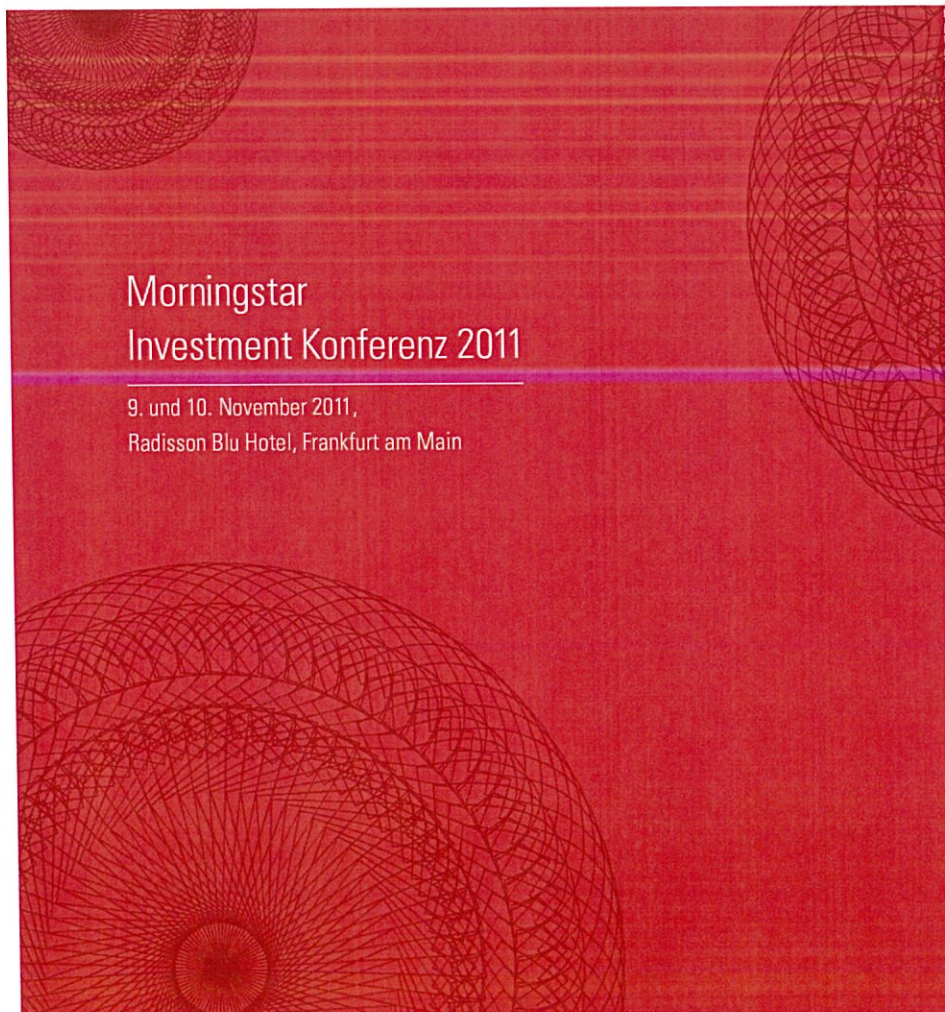
Die Fantasie liefert die OperaOne AG, die Franconofurt zu drei Vierteln ge-

hört. Die Tochter entwickelt hochwertige Wohnimmobilien um die Alte Oper in Frankfurt herum. Drei Projekte hat OperaOne in der Pipeline, bald könnte ein weiteres hinzukommen. Der NAV von Franconofurt liegt derzeit zwischen zehn und elf Euro, rechnet Sen vor.

Die Guten ins Töpfchen ...

Ein Einstieg bei Vivacon kommt zu früh, auch Incity ist noch keine Option. Estavis und Franconofurt haben Potenzial, sind aber mangels Größe riskant. TAG ist ein klarer Kauf. ber

ANZEIGE



Es ist wieder soweit. Die Morningstar Investment Konferenz steht an!

Informationen & Anmeldung

www.global.morningstar.com/Konferenz

Ansprechpartner

Oliver Raab
 oliver.raab@morningstar.com
 Tel. 069 – 271 377 150

