

Startseite > Nachrichten > Interviews > Nachricht ACCENTRO Real Estate: Aktie soll für größere Investoren interessanter werden

ACCENTRO Real Estate: Aktie soll für größere Investoren interessanter werden



Foto: Jacopo Mingazzini – Accentro

Der Kurs von ACCENTRO Real Estate hat seit dem Jahresbeginn rund 40 Prozent zugelegt. Die Gesellschaft ist weiter auf Wachstumskurs, wie Vorstand Jacopo Mingazzini im Interview mit unserer Redaktion erläutert. Wie das künftige Wachstum finanziert werden soll, wird derzeit von der Immobiliengesellschaft geprüft, so Mingazzini.

Redaktion: ACCENTRO Real Estate AG dürfte nicht jedem Anleger etwas sagen. Beschreiben Sie bitte in drei Sätzen ihr Unternehmen.

Mingazzini: ACCENTRO ist führend in der Privatisierung von Wohnungen in Deutschland. Wir kaufen Immobilienportfolios, wandeln diese in Eigentumswohnungen um und verkaufen die einzelnen Wohnungen dann an Eigennutzer oder Kapitalanleger. Zusätzliche Umsätze generieren wir über Portfolioverkäufe und die Vermarktung von Wohnungen für Investoren und Projektentwickler.

Redaktion: Sie kaufen also Wohnungen, um sie nach einer Modernisierung rasch wieder zu verkaufen. Wie lange bleibt ein Objekt somit meist in Ihrem Bestand?

Mingazzini: Die Nachfrage für Wohnungen in Metropolregionen ist groß. Wir haben daher vergleichsweise kurze Umschlagszeiten von derzeit rund zwei Jahren.

Redaktion: Und wie hoch ist durchschnittlich der Unterschied zwischen Kauf- und Verkaufspreis? Oder sind die zwischenzeitlich generierten Mieteinnahmen für sie letztlich relevanter?

Mingazzini: Im ersten Quartal konnten wir im Verkauf eine hervorragende Bruttogewinnmarge von über 40 Prozent erzielen. Mieten machen weniger als 10 Prozent unseres Umsatzes aus. Daher liegt unser Fokus nicht auf den Mieteinnahmen. Dennoch sind die Mieten für uns eine schöne Zusatzrendite und sie verringern das Risiko für unsere Aktionäre.

Redaktion: Besteht die Gefahr, dass Ihr Geschäftsmodell zum Erliegen kommt, da Ihnen der Nachschub ausgeht?

Mingazzini: Das Transaktionsvolumen an Mehrfamilienhäusern ist riesig. Zudem entsteht die Hälfte der neu gebauten Wohnungen nicht als Eigentumswohnungen. Das ist unser zukünftiges Potential. Der Nachschub wird uns sicher nicht ausgehen.

Redaktion: Viele Immobiliengesellschaften trommeln laut, um ihre Anleihen an den Mann zu bringen. Sie haben völlig problemlos am Jahresanfang auf diese Art 100 Millionen Euro ins Unternehmen geholt. Wie schafft man das? Und gibt es ähnliche Pläne für die Zukunft?

Mingazzini: Richtig, die Anleihe wurde innerhalb kurzer Zeit im Januar bei institutionellen Investoren platziert. Überzeugt hat die Investoren aus meiner Sicht unser sehr profitables Geschäftsmodell sowie die große Pipeline an Ankaufsmöglichkeiten. Zudem gibt uns die Marktentwicklung Rückenwind. Der Zuzug in die Städte wird weiter steigen und die Nachfrage nach attraktiven Wohnung zunehmen. Die Mittel aus der Anleihe haben wir übrigens bereits disponiert. Für die Zukunft planen wir den Ausbau unserer Präsenz außerhalb Berlins. Das wird alleine aus eigenen Mitteln nicht möglich sein. Wir wägen derzeit die Optionen ab und denken in alle Richtungen.

Redaktion: *Der Schwerpunkt des Portfolios liegt auf Berlin, dort befinden sich rund 85 Prozent Ihrer Wohnungen. Vergeben Sie damit nicht Chancen in anderen Regionen?*

Mingazzini: In der Tat befinden sich momentan die Mehrheit unserer Vorratsimmobilien in Berlin. Aber wir sind zunehmend auch in anderen Regionen Deutschlands aktiv und werden unser Portfolio bundesweit in Metropolregionen weiter ausbauen. Dabei konzentrieren wir uns auf Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr sowie Rhein-Main. Wir wollen auch in diesen Gebieten eine starke Stellung aufbauen und würden uns mittelfristig mit einem Berlin-Anteil von unter 70 Prozent wohlfühlen. Dennoch sehen wir auch in Berlin noch viel Wachstumspotenzial.

Redaktion: *Wie sieht ihre Kauf-Pipeline momentan aus? Macht die Diversifizierung dabei Fortschritte?*

Mingazzini: Unsere Ankaufpipeline ist gut gefüllt und die Diversifizierung schreitet voran. Im März diesen Jahres haben wir uns an einem Joint Venture für ein großes Hamburg-Portfolio beteiligt und haben uns damit die exklusiven Vermarktungsrechte für 193 Wohneinheiten in der Hansestadt gesichert.

Redaktion: *2017 lag der Umsatz bei 147 Millionen Euro. Analysten halten für 2018 einen Anstieg auf fast 160 Millionen Euro für möglich. Ist das ein realistisches Ziel?*

Mingazzini: Wir sind sehr gut mit einem deutlichen Umsatz- und Ergebniswachstum in das neue Geschäftsjahr 2018 gestartet. Unser Umsatz stieg im ersten Quartal um 47,7 Prozent. Mit unserer Ankaufpipeline und den positiven Entwicklungen am Markt bin ich sehr zuversichtlich, dass wir unseren Umsatz im zweistelligen Prozentbereich steigern werden.

Redaktion: *Im vergangenen Jahr haben Sie rund 1.000 Wohnungen verkauft. Wie viele Wohnungen könnten im laufenden Jahr neue Besitzer finden?*

Mingazzini: 2018 wollen wir weiter profitabel wachsen. Der Umsatz soll dabei wie gesagt im zweistelligen Prozentbereich zulegen. Eine Prognose zur Anzahl verkaufter Wohnungen veröffentlichen wir nicht.

Redaktion: *Andere Immobilienunternehmen schütten hohe Dividenden aus. Ihre Dividendenrendite lag bei rund 2 Prozent. Ist das auch die Strategie für die Zukunft?*

Mingazzini: Wir haben 2016 erstmals eine Dividende ausgeschüttet. Diese konnten wir nun bereits aufgrund eines erfreulichen Geschäftsjahres 2017 auf 0,17 Euro erhöhen. Damit haben wir eine Dividendensumme von 5,1 Millionen Euro ausgeschüttet. Dies entspricht einem Anstieg von 40 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Wir möchten unsere Aktionäre auch künftig mit einer nachhaltigen Dividende an der erfolgreichen Entwicklung von ACCENTRO beteiligen und dennoch gleichzeitig unser Portfolio weiter ausbauen und in Wachstum investieren. Wir sind daher kein klassischer Dividententitel. Aber 2 Prozent ist im aktuellen Zinsumfeld auch schon gut. Und vergessen Sie nicht die sehr gute Entwicklung der ACCENTRO-Aktie: Seit Jahresanfang ist der Kurs um knapp 40 Prozent gestiegen.

Redaktion: *In der Bilanz stecken angeblich stille Reserven von bis zu 85 Millionen Euro. Stimmen Sie dem zu? Und hat der Markt dies in dieser Form realisiert?*

Mingazzini: Tatsächlich kommen wir sogar auf einen höheren Wert für die stillen Reserven. Wenn wir einen Aufschlag von 30 Prozent auf unser aktuelles Vorratsvermögen annehmen, kommen wir bereits auf stille Reserven von rund 90 Millionen Euro. Wir sind kein Bestandhalter, deswegen bewerten wir unsere Immobilien nicht jedes Jahr neu und dürfen dies nach IFRS auch nicht. Die Bilanzierung nach Anschaffungskosten beschert uns diese stillen Reserven. Ich hoffe, dass unser Geschäftsmodell und das damit verbundene Potenzial in Zukunft an der Börse noch prominenter wahrgenommen werden.

Redaktion: *Ihr Hauptaktionär ist der Immobilienfonds Brookline, der rund 89 Prozent der Aktien hält. Damit ist die Aktie für viele anderen Investoren uninteressant. Könnte sich daran etwas ändern? Und besteht andererseits die Möglichkeit eines Delistings?*

Mingazzini: Unsere Hauptaktionärin hat sich auf der diesjährigen Hauptversammlung klar positioniert: Es wird weder ein Delisting noch ein Squeeze Out geben und der Freefloat soll deutlich erhöht werden. Das dürfte die Aktie auch für größere Investoren interessanter WERBUNG machen.

Redaktion: *Wie wird sich Ihr Geschäft entwickeln, wenn die Zinsen steigen?*

Mingazzini: Die Zinsen haben ihren niedrigsten Punkt bereits überschritten, dennoch ist nicht mit einem deutlichen Anstieg der Zinsen in nächster Zeit zu rechnen, eher mit einer Stabilisierung auf niedrigem Niveau. Die Rahmenbedingungen bleiben also weiterhin vorteilhaft für unser Geschäft. Und selbst wenn die Zinsen steigen sollten, wird das Privatisierungsgeschäft nicht einbrechen. Das Wachstum in den Metropolregionen hält an und die Eigentumsquote liegt in Deutschland weiterhin weit unter dem europäischen Durchschnitt. Historisch wurden mit die höchsten Umsätze im Bereich Wohneigentum Mitte der 90er Jahre gemacht und da lagen die Zinsen für 10-jährige Darlehen bei über 6 Prozent.

Redaktion: *Derzeit sind Sie Alleinvorstand von ACCENTRO. Es gibt jedoch Spekulationen, dass bald ein zweiter Vorstand ernannt werden soll. Stimmt das? Und dient das der Vorbereitung der weiteren Expansion?*

Mingazzini: Vorstandsangelegenheiten sind Sache des Aufsichtsrats. Aber in der Tat würde ich es begrüßen, wenn der Vorstand erweitert würde und wir damit auch auf dieser Ebene die Weichen für die weitere Expansion stellen.

31.07.2018