

Accentro

Voll auf der Welle

Der Wohnungsprivatisierer profitiert vom Immobilienboom. Nun braucht er frisches Geld. Das könnte eine gute Chance bieten, bei der Aktie nachzufassen

Leipziger Impressionen: Auch in der Sachsen-Metropole will Accentro aktiv werden



Aufbruch zu neuen Höhen?

Die Geschäftsperspektiven für die kommenden Monate sprechen dafür. Wichtig allerdings: Die Immobilienmärkte müssen weiter mitspielen. Aktuell ist der Handel in Accentro-Aktien wegen des geringen Streubesitzes noch sehr dünn.

WKN/ISIN:	A0KFKB/DE000A0KFKB3
Börsenwert:	338 Mio. Euro
Umsatz 18/19e:	180/205 Mio. Euro
Vorsteuerergebnis 18/19e:	40,0/47,0 Mio. Euro
Gewinn je Aktie 18/19e:	0,67/0,86 Euro
KGV 18/19:	16,4/12,8
Dividende je Aktie 18/19e:	0,20/0,23 Euro
Dividendenrendite 18/19e:	1,8%/2,1%
Kursziel:	14,00 Euro
Stoppkurs:	8,00 Euro
e = erwartet	

Quelle: Thomson Reuters Datastream



Zur richtigen Zeit am richtigen Ort – das lässt sich mit Fug und Recht von der vor allem in Berlin aktiven Accentro sagen. Das Geschäft – Privatisierung von Wohnungen für eigene und fremde Rechnung – läuft wie geschmiert. Allein 2017 wuchsen die Umsätze um fast 20 Prozent, im ersten Halbjahr 2018 bereinigt nochmals um 46 Prozent. An der Börse hatte sich der Accentro-Kurs binnen drei Jahren rundweg verfünffacht. Die Übernahme durch die Luxemburger Brookline Real Estate 2017 brachte die Aktie dann etwas ins Abseits: Der Streubesitz schnurrte zusammen auf sechs Prozent, parallel dazu auch der Handel an der Börse und der Kurs. Das soll sich nun ändern.

Neue Etappe. Accentro will es nicht bei ihrem Fokus auf Berlin belassen. Das bestens funktionierende Geschäftsmodell soll verstärkt auf andere Städte übertragen werden. „Künftig plant die Gesellschaft, auch in anderen Metropolregionen Deutschlands zu wachsen“, kündigt Vorstand Jacopo Mingazzini an. „Wir wollen im Jahresverlauf unsere Position als marktführende, börsennotierte Gesellschaft für die Wohnungsprivatisierung in Deutschland ausbauen.“

Dazu braucht er allerdings Geld. Die Bankhäuser Baa-der und Quirin sondieren bereits den Markt für eine Kapitalerhöhung. „Eine zusätzliche Finanzierungsoption

für beschleunigtes Wachstum“, meint der Vorstand. In Abhängigkeit vom Marktumfeld könne eine eventuelle Eigenkapitalmaßnahme bereits kurzfristig kommen.

Ein weiteres Ziel: Mit der Kapitalerhöhung soll auch der Streubesitz an der Börse wieder anwachsen und die Aktie für Investoren interessanter werden. Kommen die neuen Stücke, kann das vorübergehend allerdings noch mal etwas Kursdruck bedeuten – aber wohl auch gute Einstiegschancen. Denn der Immobilien- und Privatisierungsmarkt ist nach wie vor heiß. Niedrige Zinsen und Anlagenotstand befeuern die Nachfrage.

Größeres Volumen ... Vor allem eröffnet der verstärkte Drang in Wachstumszentren außerhalb Berlins neue Verdienstmöglichkeiten. Denn je größer das Rad ist, das Accento dreht, desto mehr bleibt hängen. Die Berliner verdienen dabei an der Veräußerung der Objekte – im ersten Halbjahr 967 Einheiten –, ferner über Mieten aus dem Wohnungsbestand und neuerdings über ihr Geschäft als Dienstleister für Projektentwickler und Wohnungsunternehmen.

„Ein hochrentables Geschäftsmodell“, kommentiert Klaus Soer, Analyst bei der Quirin Bank. Von Januar bis Juni wuchs der operative Gewinn so um 28 Prozent auf 14,3 Millionen Euro. 450 Wohnungen wurden neu eingekauft, weitere 446 kontrahiert. Insgesamt stecken aktuell rund 2500 Einheiten in der Pipeline. „Mit den ständigen

Neueinkäufen für das Privatisierungsportfolio, die nicht nur Verkaufsgelegenheiten in der Zukunft schaffen, sondern auch weitere Mieteinnahmen bringen, sowie mit den Kooperationen im Servicegeschäft ist Accento in einer guten Position, auch künftig weiter zu wachsen“, resümiert Stefan Scharff, Chef von SRC Research. „Die Zeichen stehen auf Wachstum“, meint auch Vorstand Mingazzini.

... **bessere Erträge.** Das soll sich vor allem ab 2019 deutlich in den Zahlen zeigen, mit weiterhin positiver Tendenz in den Folgejahren. Wobei der Ertrag in jeder Zeitperiode stets stark abhängig ist von den dann jeweils realisierten Privatisierungen. Schon für 2018 prognostiziert Mingazzini ein klar zweistelliges Umsatzwachstum und einen Anstieg des Vorsteuerergebnisses (Ebit) um bis zu zehn Prozent. Der Gewinn je Aktie dürfte mit knapp 70 Cent trotzdem nur in etwa auf Vorjahresniveau liegen – wegen der erhöhten Aktienstückzahl infolge der Einlösung einer Wandelanleihe im Frühjahr.

Dennoch verteilt die Börse bereits Vorschusslorbeeren. Der Kurs machte den Rückschlag aus 2017 zuletzt wieder wett. Die Analysten erwarten auf Jahressicht weiteres Potenzial von mindestens 20 bis 30 Prozent – das sich erhöhen könnte, sollte im Zuge der prognostizierten Kapitalerhöhung ein Einstieg zu günstigen Kursen möglich sein. ■

BERND JOHANN