

# ACCENTRO steuert mit starken Geschäftszahlen auf Rekordjahr zu



ACCENTRO gilt aktuell als ein Geheimtipp unter den deutschen Immobilienwerten. Operativ stehen die Weichen auf Wachstum. Die Aktie entwickelt sich stark und verzeichnet ein Kursplus von rund 40 Prozent seit Jahresbeginn. Erfahren Sie mehr im Interview mit dem ACCENTRO-Vorstand Jacopo Mingazzini.

**Herr Mingazzini, wie unterscheidet sich die ACCENTRO Real Estate AG von anderen Immobilienunternehmen am Markt?**

**Jacopo Mingazzini:** ACCENTRO ist marktführend in der Wohnungsprivatisierung in Deutschland. Damit haben wir an der Börse ein Alleinstellungsmerkmal. Zudem wachsen wir sehr stark. Wir kaufen laufend Immobilienportfolios und wandeln diese in Eigentumswohnungen um. Diese verkaufen wir an Eigennutzer und Kapitalanleger. Weitere Umsätze erzielen wir aus Portfolioverkäufen und der Vermarktung von Wohnungen für Investoren und Projektentwickler. Dabei konzentrieren wir uns auf stark wachsende Metropolregionen.

**Wo liegen diese Regionen und wie verteilt sich der zu privatisierende Wohnungsbestand von ACCENTRO auf Deutschland?**

Die Mehrheit unserer Vorratsimmobilien befindet sich in unserem Heimatmarkt Berlin, der sich anhaltend dynamisch entwickelt. Im Zuge des hohen Wachstumstempos haben wir unseren Akquisitionsfokus auf andere Metropolregionen ausgeweitet. Unsere Zielmärkte sind derzeit Berlin, Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr und Rhein-Main. In diesen Regionen sehen wir einen deutlichen Nachfrageüberhang an Wohnimmobilien, der uns die Realisierung attraktiver Verkaufspreise ermöglicht.

**Wie stellt sich das aktuelle Marktumfeld aus Ihrer Sicht dar?**

Wir erleben eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum, steigende Mieten und historisch niedrige Zinssätze. Dies zeigt sich auch an den vergleichsweise kurzen Umschlagszeiten unserer Immobilienbestände von derzeit rund zwei Jahren. Deshalb bleiben die Rahmenbedingungen auch weiterhin sehr günstig für unser Geschäft. Für ACCENTRO sind das ideale Bedingungen, um weiter zu wachsen.

**Experten rechnen damit, dass die Zinsen mittelfristig steigen werden. Welchen Einfluss erwarten Sie auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland?**

Ich denke auch, dass die Zinsen ihren Tiefststand bereits erreicht haben. Dennoch rechne ich nicht mit einem deutlichen Anstieg in nächster Zeit. Die Zinsen werden sich eher auf einem niedrigen Niveau stabilisieren. Die Erfahrung zeigt übrigens, dass steigende Zinsen das Privatisierungsgeschäft nicht zwangsläufig negativ beeinträchtigen. Mitte der 90er Jahre wurden historisch gesehen die höchsten Umsätze im Bereich Wohneigentum erzielt, obwohl damals die Zinsen für zehnjährige Darlehen bei über sechs Prozent lagen. Zudem bleibt die Eigentumsquote in Deutschland weit hinter dem europäischen Durchschnitt zurück. Hier haben wir Nachholbedarf. Insbesondere in den Metropolregionen wird die Nachfrage hoch bleiben. Ich blicke also sehr optimistisch in die Zukunft.

**Wir hören immer wieder, dass in den Metropolregionen der Beschaffungsmarkt stark angespannt ist. Wie stellen Sie den Nachschub an Beständen sicher und wie sieht Ihre Akquisitionspipeline aus?**

Unsere Ankaufpipeline ist gut gefüllt und die Diversifizierung schreitet entsprechend gut voran. Wir haben unseren Immobilienbestand in den letzten Jahren deutlich ausgebaut. Das Immobilienportfolio von ACCENTRO umfasst aktuell rund 2.400 Einheiten, die sich überwiegend in den Metropolregionen Berlin, Leipzig, Hannover, Köln

und Hamburg befinden. Wir wollen mit einem starken Vertriebsnetzwerk weiterwachsen. Zu diesem Zweck wurde jüngst ein Büro in Leipzig eröffnet.

**Blicken wir auf das Geschäftsjahr 2017 zurück - wie hat sich Ihr Geschäft entwickelt?**

Wir haben bei den wesentlichen Kennzahlen neue Höchstwerte erreicht. Im letzten Jahr stieg der Umsatz zweistellig auf knapp 150 Millionen Euro - und dass bei einer im Branchenvergleich sehr guten EBIT-Marge von mehr als 20 Prozent und einer Eigenkapitalquote von über 40 Prozent. Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung haben wir im Mai 2018 die Dividende auf 17 Cent erhöht. Mit einem Kursplus von rund 40 Prozent seit Jahresbeginn und einer Dividendenrendite von rund zwei Prozent profitieren auch unsere Aktionäre von der anhaltend positiven operativen Entwicklung.

**Werden Sie diesen Wachstumskurs auch in 2018 beibehalten können?**

Ja, wir sind sehr gut mit einem deutlichen Umsatz- und Ergebniswachstum in das neue Geschäftsjahr 2018 gestartet. Wir haben unseren Umsatz im ersten Halbjahr auf knapp 100 Millionen Euro mehr als verdoppelt. Auch beim Ergebnis liegen wir voll auf Kurs, um unsere Prognose mit einem EBIT zwischen 36 und 40 Millionen Euro zu erreichen. Am Kapitalmarkt gewinnen wir ebenfalls an Gewicht: Alleine im ersten Halbjahr 2018 stieg unser Börsenwert um rund 66 Prozent auf knapp 350 Millionen Euro. Die Analysten sehen weiteres Potenzial. Dies zeigt, dass unsere Wachstumsstory auch am Kapitalmarkt zunehmend ankommt.

**Wie wollen Sie das weitere Wachstum finanzieren? Steht eine Kapitalerhöhung an?**

Wir nutzen die Wachstumschancen aus einem aktiven Privatisierungsgeschäft und setzen zudem auf Kooperationen mit Immobilieninvestoren und -entwicklern. Zur Beschleunigung des Wachstums prüfen wir weitere Finanzierungsmöglichkeiten über den Kapitalmarkt.

**Herr Mingazzini, vielen Dank für das Gespräch.**