

Was Sie beachten sollten bei...

der Aktienauswahl

Immobilienaktien haben ihren Anlegern zuletzt meist hohe Erträge beschert. Ob das so weitergeht, hängt auch von der Entwicklung der Zinsen ab. Ein Ersatz für eigene Immobilien sind Aktien nur bedingt.

Mehr Tipps für Ihre persönlichen Finanzen: www.diepresse.com/meingeld

Tipp 1

Aktien statt Häuser. Wer sich zu Anlagezwecken eine Wohnung oder ein Zinshaus zulegen will, muss tief in die Tasche greifen und kann sein Vermögen nicht streuen (sofern er sich nicht mehrere Häuser leisten kann). Mit Immobilienaktien kann man streuen. Doch handelt es sich um Unternehmen und nicht um Immobilien. Und die folgen eigenen Gesetzen.

Tipp 2

Risiko Zinserhöhung. Da Immobilienunternehmen ihre Projekte zu einem Gutteil fremdfinanzieren, helfen ihnen niedrige Zinsen. Letztere führen auch dazu, dass Investoren auf Immobilien ausweichen, da diese höhere Renditen als Staatsanleihen bieten. Die Niedrigzinsphase dürfte in Europa noch eine Weile anhalten. Ein starker Zinsanstieg wäre unangenehm für Immo-Firmen.

Tipp 3

Wohnimmobilien. Das Vermieten von Wohnungen gilt als relativ sicheres Geschäft. In Deutschland gibt es zahlreiche Wohnimmobilienfirmen (die größten sind die Vonovia und die Deutsche Wohnen), in Österreich die Conwert und die Buwog. Beide sind ebenfalls stark in Deutschland aktiv. Doch sind die Aktienkurse all dieser Firmen schon deutlich gestiegen.

Tipp 4

Gewerbeimmobilien. Immofinanz und CA Immo setzen vor allem auf Gewerbeimmobilien. Solche werfen höhere Renditen ab als Wohnimmobilien, stehen dafür öfter leer. Auch darf man nicht unbedingt mit steigenden Mieten rechnen. Die Immofinanz hat zudem mit Problemen in Russland zu kämpfen. Sie will ihr Russland-Portfolio aber abstoßen.

Immobilienaktien mit starkem Comeback

Kurse. Heimische Immo-Aktien verzeichneten in den vergangenen Monaten teils hohe Kursgewinne. Rückenwind kommt auch von den niedrigen Zinsen. Ein Zinsanstieg wäre höchst unangenehm.

VON BEATE LAMMER

Wien. Zuerst gehypt, dann gemieden – acht Jahre nach der Finanzkrise stehen die heimischen Immobiliengesellschaften jedoch wieder ziemlich gut da. Während sich der ATX seit einem Jahr in Summe kaum bewegt hat, hat sich etwa die Conwert-Aktie um 33 Prozent verteuert, die Buwog legte um 21 Prozent zu. Die beiden Wohnimmobilienunternehmen (die neben Österreich auch stark in Deutschland aktiv sind) stehen dabei der deutschen Konkurrenz um nichts nach: Die Vonovia-Aktie ist seit einem Jahr um 28, jene der Deutsche Wohnen um 48 Prozent gestiegen.

Aktionäre der S-Immo können sich immerhin über ein Plus von 15 Prozent freuen, bei der CA Immo sind es fünf Prozent. Nur mit der Immofinanz-Aktie hätte man auf Zwölfmonatssicht neun Prozent verloren; schuld waren hohe Abwertungen in Russland.

Mieten unter dem Marktwert
Vergangene Woche vermeldeten Conwert, CA Immo und S-Immo wieder starke Ergebniszunächse im ersten Halbjahr. Kepler-Cheuvreux-Analyst Thomas Neuhold erhöhte das Kursziel für die Conwert von 15,50 auf 17,50 Euro. Vor allem die Wohnimmobilienfirmen hält er für sehr attraktiv. Sie profitierten vom Zuzug in die Städte, von der geringen Neubautätigkeit sowie der Tatsache, dass ihre Mieten zu

meist deutlich unter dem Marktniveau liegen. Die Chancen auf Mieterhöhungen seien daher hoch. Die Conwert habe außerdem davon profitiert, dass das neue Management seine Hausaufgaben gemacht, in den Bestand investiert und an der Kostenschraube gedreht habe. Allen Immobilienfirmen nützen

indes die niedrigen Zinsen, da sie die Finanzierungskosten drücken.

Die Gewerbeimmobilienfirmen profitieren laut Neuhold von der starken Nachfrage institutioneller Investoren, die sich nach Alternativen zu Staatsanleihen umschauen. Dabei werden sie eher im

Gewerbesektor fündig: Wer 500 Millionen oder eine Milliarde Euro zu investieren hat, kauft eher ein oder zwei große Büroprojekte als Tausende einzelne Wohnungen. Das treibt die Preise. Die Renditen für Büroimmobilien seien in Deutschland immer bei fünf bis 5,25 Prozent gelegen, zuletzt aber Richtung vier Prozent gesunken, stellte CA-Immo-Chef Frank Nickel fest.

Eine Überhitzung sieht er indes noch nicht. Sorgen würde er sich erst machen, wenn die Renditen auf drei Prozent fallen.

„Eine echte Mietersteigerung ist bei Gewerbeimmobilien aber eher nicht zu erwarten“, schränkt Neuhold ein. Sollten daher die Zinsen steigen und Staatsanleihen wieder relativ attraktiver werden, würde das der Gewerbeimmobilienmarkt zu spüren bekommen. Die Gefahr eines starken Zinsanstiegs schätzt Neuhold in nächster Zeit aber eher gering ein.

Unsicherheit bezüglich Fusion
Immerhin: Teuer sind Immofinanz und CA Immo nicht. Die Aktien werden an der Börse mit hohem Abschlag zu ihrem inneren Wert (Vermögen minus Schulden) gehandelt. Die Conwert ist nur noch wenig billiger als ihr Nettovermögenswert, die Buwog und vor allem die deutschen Wohnimmobilienfirmen notieren bereits über diesem Wert. Neuhold hält das für gerechtfertigt: Hier werde das Mietersteigerungspotenzial eingepreist.

Bei CA Immo und Immofinanz würden indes viele Anleger noch abwarten, ob und zu welchen Konditionen es zu einer Fusion kommt: Wie berichtet, will die Immofinanz ihr Russland-Portfolio abtrennen (durch Verkauf oder Abspaltung), danach wollen die beiden Firmen einen Immobilienriesen mit einem Zehn-Mrd.-Euro-Portfolio schmieden. [Stockphoto]



Crowd finanzierte Haus

Finanzierung. Auch Bauträger holen sich Geld aus der Crowd, das erste Projekt ist nun abgeschlossen.

Wien. Beim Crowdinvesting geht es meist um Anschubfinanzierungen für Start-ups. Die Plattform Dagobertinvest hat sich jedoch, so CEO Andreas Zederbauer, auf andere spezialisiert: auf Projekte etablierter österreichischer Unternehmen, vor allem Bauvorhaben mittelständischer Bauträger.

Ende der Vorwoche meldete die Plattform einen Erfolg: Das erste Immobilien-Crowdinvesting-Projekt auf Basis der neuen Rechtslage konnte komplett abgeschlossen werden. Nach sechs Monaten Laufzeit – und fast exakt ein Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes, das dieser Finanzierungsform in Österreich einen Rechtsrahmen gab – erhielten die Investoren nun ihr Geld samt Zinsen zurück.

Mitte September soll bei einem weiteren Projekt die Rückzahlung erfolgen. Beide sind Doppelhäuser einer Wohnanlage in Guntramsdorf, die kurze Laufzeit war möglich, weil die Häuser sich beim Start der Crowd-Finanzierung bereits in Bau befanden.

Aber wozu brauchen Bauträger überhaupt Risikokapital aus der Crowd? Zum einen, um ihre Eigenmittelbasis aufzustocken – etwa 30 Prozent sind nötig, um einen Bankkredit zu bekommen. Und zum anderen, weil laut Bauträgervertragsgesetz das Geld der Kunden erst im Nachhinein für fertiggestellte Bauabschnitte an das Unternehmen fließt. Investoren können Finanzierungslücken schließen und geben speziell kleineren Bauträgern Spielraum für weitere Bauvorhaben.

Die Investoren können dafür mit hohen Zinsen rechnen, im konkreten Fall waren es sechs Prozent pro Jahr. Dem steht freilich ein unternehmerisches Risiko gegenüber: Weil es sich um Nachrangdarlehen handelt, reihet man sie im Insolvenzfall hinter allen anderen Gläubigern. Wie ein solches Modell aussehen muss, um verbrauchertauglich zu sein, ist – wie berichtet – umstritten. Mitentscheidend ist wohl auch die Relation von Risiko und Ertrag beim jeweiligen Projekt. (cka)

Algen mit Börsenfantasie

Tech-Unternehmen. Die Ecoduna AG in Niederösterreich will groß in die Algen-Produktion einsteigen. Finanziert soll diese durch eine Kapitalerhöhung werden.

Bruck/Leitha. „Die Alge ist die erste Stufe der Nahrungskette“, sagt Johann Mörwald. Wenn es um die mikroskopisch kleine Pflanze geht, ist Mörwald nicht mehr zu bremsen. „Algen machen nur zwei Prozent der Pflanzenwelt aus, aber sie liefern 50 Prozent des Sauerstoffs auf diesem Planeten“, sagt er. Mörwald ist CEO der Ecoduna AG. Das Unternehmen wurde 2010 gegründet, ist seit 2013 eine Aktiengesellschaft und gerade dabei, Geld für die Expansion aufzutreiben.

Die Frist für eine Kapitalerhöhung läuft noch bis 9. September. Bis dahin sollen 397.130 junge Aktien zu einem Stückpreis von fünf Euro ausgegeben werden. Eine Mindestzeichnung von 10.000 Euro ist erforderlich. Vom Erfolg dieser Kapitalerhöhung hängt ab, ob weitere zehn Millionen Euro an Fremdkapital zur Verfügung gestellt werden.

Im niederösterreichischen Bruck an der Leitha werden Algen industriell produziert. Das Unternehmen beschäftigt aktuell 20 Mitarbeiter. „Hängende Gärten“ nennt

man die Anlage bei Ecoduna. Die Algen wachsen nämlich in langen Glasröhren. Mithilfe einer speziellen Technologie können Algen sehr effizient und vor allem umweltschonend hergestellt werden. „Unser einziger Abfall ist Sauerstoff“, sagt Mörwald. Um potenzielle Aktionäre von dem Projekt zu überzeugen, findet am 30. August ab 17 Uhr ein Tag der offenen Tür statt (Näheres unter www.ecoduna.com).

Hochwertige Biomasse

Bisher wurden 15 Millionen Euro – davon 2,5 Millionen an Förderungen – in das Projekt gesteckt. Gewinne sind vorerst naturgemäß keine in Sicht. Lediglich zwei Tonnen Algen werden in dieser kleinen Anlage jedes Jahr geerntet. „Bis 2018 sollen es 100 Tonnen sein“, sagt Mörwald. Mittlerweile hielt man Ausschau nach neuen Produktionsstandorten. In Deutschland und Dänemark ist man schon fündig geworden.

Ziel des Unternehmens: hochwertige Biomasse in großen Men-

gen zu erzeugen. Zudem enthalten Algen hochwertige Öle, die in der Nahrungs- und Nahrungsergänzungsmittel-Industrie genauso gefragt sind wie etwa in der Kosmetik, Pharmazie und Medizin. Mörwald spricht von einem stark wachsenden Milliardenmarkt.

„Die Alge liefert etwa einen natürlichen Farbstoff, der in der Krebstherapie benötigt wird, erklärt Mörwald.

Aktuell ist die Ecoduna AG im Besitz von 208 Aktionären. Das Management hält knapp ein Viertel der Aktien. Bis auf Weiteres wird es für die Aktionäre keine Dividende geben. Frühestens 2019 werde der Vorstand eine Ausschüttung empfehlen, sagt Mörwald. Aktionäre sollten später im Zuge eines Börsengangs oder einer Übernahme auf ihre Rechnung kommen. Eine Bewertung der Aktie ist schwierig. Die Ecoduna AG ist nicht börsennotiert. Somit liegen auch keine Bewertungen von Analysten oder Ratingagenturen vor. Johann Mörwald sagt selbst: „Ich möchte niemandes Notgroschen.“ (gh)